

UNIVERSITÉ DE DIJON. — FACULTÉ DE DROIT

DE LA SITUATION
DU VENDEUR D'IMMEUBLE NON PAYÉ
AU CAS DE SAISIE SUR L'ACHETEUR

THÈSE POUR LE DOCTORAT
(SCIENCES JURIDIQUES)

*Soutenue devant la Faculté de Droit de l'Université de Dijon
le Samedi 14 Juin 1902, à une heure et demie*

PAR

LÉON DUCOIN

Président : M. TISSIER, Professeur.

Suffragants { MM. DUVERDIER DE SUZE, Professeur.
LOUIS-LUCAS, Professeur.

LILLE

IMPRIMERIE H. MOREL, RUE NATIONALE, 77

—
1902

THÈSE POUR LE DOCTORAT



Digitized by the Internet Archive
in 2026

UNIVERSITÉ DE DIJON. — FACULTÉ DE DROIT

DE LA SITUATION
DU VENDEUR D'IMMEUBLE NON PAYÉ
AU CAS DE SAISIE SUR L'ACHETEUR

THÈSE POUR LE DOCTORAT
(SCIENCES JURIDIQUES)

*Soutenue devant la Faculté de Droit de l'Université de Dijon
le Samedi 14 Juin 1902, à une heure et demie*

PAR

LÉON DUCOIN



Président : M. TISSIER, Professeur.

Suffragants { *MM. DUVERDIER DE SUZE, Professeur.*
LOUIS-LUCAS, Professeur.

LILLE

IMPRIMERIE H. MOREL, RUE NATIONALE, 77

1902

FACULTÉ DE DROIT DE DIJON

MM. BAILLY, Doyen, professeur de Droit commercial.

DESSERTAUX, assesseur du Doyen, professeur de Droit romain.

DE SUZE, professeur de Procédure civile.

GAUDEMET (Paul), professeur de Droit administratif.

LOUIS-LUCAS, professeur de Droit civil.

DESLANDRES, professeur de Droit constitutionnel et de Droit public.

TISSIER, professeur de Droit civil.

TRUCHY, professeur d'Economie politique, Législation financière et
Histoire des Doctrines économiques.

ROUX, professeur d'Histoire du Droit.

MOULIN, professeur de Droit international public.

VIGNES, agrégé, chargé des cours de Législation française des finances
et science financière et de Législation industrielle.

PERCEROU, agrégé, chargé du cours de Droit criminel.

GAUDEMET (Eugène), agrégé, chargé d'un cours de Droit civil.

ALLIX, agrégé, chargé d'un cours d'Economie politique.

CHAMPEAUX, agrégé, chargé d'un cours de Droit romain.

DEBRAND, docteur en droit, maître de conférences.

GIGOUT, » »

MOISSENET, » »

BATTUT, secrétaire.

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

INTRODUCTION

Situation du vendeur d'immeuble non payé.

Cadre dans lequel nous allons l'examiner.

« La vente, nous dit l'article 1582 du Code civil,
» est une convention par laquelle l'un s'oblige à
» livrer une chose et l'autre à la payer. »

L'analyse de cette définition nous met en présence de deux contractants, dont les obligations sont nettement déterminées. Le vendeur aura fidèlement suivi les termes du contrat, quand, par la tradition, il aura mis l'acheteur en mesure de jouir d'une propriété qui lui était déjà acquise. L'acheteur aura complètement donné satisfaction aux prescriptions de la loi, quand le paiement de la somme d'argent convenue l'aura délié de son engagement vis-à-vis du vendeur. Si l'une et l'autre partie exécutaient toujours ponctuellement les obligations que la loi leur impose, le législateur aurait eu la tâche facile,

et quelques articles eussent suffi pour donner une solution aux principales difficultés qui se rattachent à cette matière. Mais, instruit par les leçons du passé, il a dû prévoir que la pratique soulèverait nécessairement des incidents destinés à troubler la simplicité théorique de cette aliénation d'un bien pour un prix. Aussi sa réglementation est-elle très étendue, et à considérer l'importance de ce contrat qui intervient si souvent, on ne peut que se féliciter des mesures prises pour faire triompher partout, dans la mesure du possible, l'équité et la bonne foi.

Une situation entre toutes devait attirer son attention : c'est celle où l'une des parties contractantes ne remplit pas ses engagements. L'acheteur atteint par le seul effet du consentement le but qu'il poursuit : l'acquisition de la propriété, tout au moins quand l'objet de la vente est déterminé. Les règles concernant la délivrance et la garantie lui assurent ensuite la possession et la jouissance paisible de la chose aliénée. Si nous envisageons la personne du vendeur, demandons-nous de quel secours lui sera la loi, au cas où l'acheteur refuse d'exécuter l'obligation qui lui incombe de payer le prix ? Sans doute, s'il ne s'est pas encore séparé de l'immeuble (nous n'avons pas à nous occuper dans cet ouvrage de la vente des meubles), il pourra repousser la demande en délivrance de l'acheteur aussi longtemps que celui-ci refusera le paiement : l'article 1612 du Code civil, lui accordant ici le droit de rétention, sauvegarde absolument tous ses droits. Mais cette hypo-

thèse doit être laissée de côté, puisque dans ce travail nous aurons à examiner la situation du vendeur d'immeuble non payé en cas de saisie « sur l'acheteur ». La saisie sur l'acheteur suppose nécessairement que la délivrance a été opérée, et que le vendeur se trouve ici menacé de perdre à la fois et la chose et le prix. Voyons donc s'il n'est pas dans la loi d'autres garanties accordées au vendeur non payé, car il importe, avant d'étudier l'effet de l'adjudication sur les droits du précédent propriétaire, de connaître la situation exacte de ce dernier.

A Rome, la non exécution de son obligation de la part de l'acheteur ne pouvait inspirer aucune crainte au vendeur, car la législation romaine ne considérait le transfert de propriété réalisé que lors du paiement du prix : « *res venditæ et traditæ non aliter emptori adquiruntur quam si is venditori pretium solverit* » (1). Cette règle concernait la vente au comptant. La loi n'accordait rien de plus au vendeur que l'action née du contrat, quand celui-ci avait autorisé l'acheteur à différer le paiement : dans les ventes à terme, en effet, point n'était besoin de garanties spéciales au vendeur puisqu'il « suivait la foi de l'acheteur. » Cependant il était permis de stipuler qu'en cas de non-paiement à l'époque fixée, la vente serait résolue de plein droit : c'est l'application de la *lex commissoria*.

Les principes qui régissent, de nos jours, la trans-

(1) Institutes de Justinien. *De Divisione rerum*, liv. II, titre I, § 41.

mission de propriété sont bien changés. Il ne faut plus actuellement ni tradition ni paiement du prix pour que le transfert s'effectue entre les parties : le résultat produit par l'accomplissement de ces actes se trouve ressortir du simple consentement. L'accord s'établit-il dans une vente sur la chose et sur le prix ? La propriété est aliénée par le seul effet de cet accord, au regard des contractants tout au moins (article 1583 du Code civil). Mais cette dépossession du vendeur entraîne par une juste compensation la naissance sur sa tête, de certains droits, issus en quelque sorte d'une convention tacite des contractants, droits que le législateur ne pouvait se dispenser de sanctionner sans méconnaître le respect dû à la propriété, et qui permettent au bénéficiaire soit de faire entrer dans son patrimoine la prestation équivalente à l'immeuble, soit de reconquérir le bien vendu, quand les sollicitations faites en vue d'obtenir amiablement le paiement du prix sont demeurées infructueuses.

Outre le droit de rétention que nous avons déjà cité, le législateur du Code civil donne à l'aliénateur non payé, un privilège sur l'immeuble objet du contrat (article 2103), et une action résolutoire basée sur le défaut de paiement du prix (article 1654). Voyons rapidement en quoi consistent ces garanties.

Le privilège accordé au vendeur sur le fonds aliéné est la ressource plus spécialement destinée à lui procurer le prix qu'il a eu en vue en contractant. Par l'effet de cette garantie qui lui confère un droit

réel, s'il est quelque peu diligent, il aura l'assurance de pouvoir toujours atteindre son gage, car le droit de suite, élément essentiel du droit réel, lui permet de saisir l'immeuble, en quelques mains qu'il soit, fussent celles d'un tiers détenteur, non obligé personnellement.

Cette saisie opérée, l'immeuble est mis en vente, et se trouve converti dans le patrimoine du débiteur ou du tiers détenteur en une somme d'argent. Le vendeur, libre alors d'invoquer le droit de préférence, second élément du droit réel, prélève sur cette somme le prix qui lui reste encore dû ; les autres créanciers, s'il en existe, ne peuvent prétendre à faire valoir avant lui, leurs créances sur le prix produit (1). Et cette solution est dictée par l'équité. N'est-ce pas le vendeur qui a fait entrer l'immeuble dans le patrimoine du débiteur, qui a augmenté d'autant le gage commun des créanciers : la justice veut, semble-t-il, que ces derniers n'en profitent qu'après son complet désintéressement. S'il n'en était pas ainsi, la perte du prix pourrait suivre pour lui la perte de la chose : le privilège empêche cette solution injuste et facilite par la sécurité qu'il procure, la réalisation du contrat d'aliénation. Dès lors donc qu'il y a vente d'immeuble, et non paiement soit total, soit partiel, du prix convenu, tout vendeur trouve dans la loi, sans qu'il soit besoin de recourir

(1) A moins qu'ils n'aient un privilège préférable à celui du vendeur, ce qui se présentera rarement, étant donné le rang assigné à ce dernier dans le classement des privilèges.

à aucune formalité pour le faire naître, un privilège qui assure le remboursement des créances dont l'acheteur peut être redevable envers lui. Nous disons « des créances » bien que l'article 2102 1°, ne cite que « le paiement du prix », car si sans aucun doute la somme principale portée au contrat est garantie les accessoires de cette somme ne le sont pas moins. Et sous ce nom, il convient d'entendre, d'une part les intérêts produits par le capital qui est dû (sauf toutefois la restriction apportée en cette matière par la loi du 17 Juin 1893) (1), d'autre part les charges diverses imposées à l'acheteur. Ces charges font évidemment partie du prix, car leur insertion dans le contrat n'a été exigée par le vendeur que pour compenser le sacrifice qu'il s'impose en aliénant l'immeuble : elles représentent une portion du prix qui doit être acquittée en nature. En résumé, tous les avantages énoncés dans l'acte, authentique ou privé, peu importe, en faveur du vendeur, s'ils ne lui sont pas procurés immédiatement par l'exécution des obligations de son contractant, lui sont tout au moins assurés, et ne disparaissent pas fatalement par suite de la négligence ou de l'insolvabilité d'un acquéreur de mauvaise foi.

Mais une semblable garantie, pour inspirer confiance, doit être assise sur une base solide. Le législateur ne pouvait mieux faire qu'affecter au privilège du vendeur la « *res vendita* » elle-même.

(1) L'article 2151 modifié par la loi du 17 Juin 1893, limite à trois années d'intérêts la garantie procurée par le privilège ou l'hypothèque.

Et ce privilège s'unit si intimement au fonds qu'on est en droit de lui appliquer la maxime suivante : *est totum in toto et totum in qualibet parte*, qui en consacre l'indivisibilité. Le bien sur lequel l'accord est intervenu ne pénètre dans le patrimoine de l'acheteur, que grevé dans son ensemble et dans chacune de ses parties de ce droit réel, qui demeure dans toute son étendue aussi longtemps que demeure l'obligation. Il importe peu qu'une fraction du prix ait été soldée : une fraction correspondante de l'immeuble ne sera pas libérée de la charge qui pèse sur lui. L'affectation de tout l'immeuble à l'acquittement, de l'excédent, sera maintenue jusqu'à la libération complète du débiteur. Et cela, quoi qu'il arrive. Si par le fait d'un incendie ou d'un autre événement analogue, le bien grevé disparaît du patrimoine de l'acquéreur en n'y laissant pour toute trace qu'une indemnité versée par une compagnie d'assurances pour réparer la perte fortuite, les droits du vendeur non payé, de l'immeuble, se porteront sur ce qu'il en reste, en notre hypothèse, l'indemnité (1). Toutefois, la protection de la loi n'est aussi efficace et n'évite au vendeur la perte du prix, qu'autant que celui-ci fait preuve de son côté d'une certaine vigilance et de quelque souci de ses intérêts. Le législateur lui vient en aide au moyen d'un privilège né dès la formation du contrat : à lui de remplir les formalités nécessaires pour conserver cette sûreté.

(1) Articles 1 et 3, loi du 19 Février 1889.

Le créancier privilégié, nous l'avons vu, jouit à l'instar du créancier hypothécaire, d'un droit réel qui se décompose en un droit de suite et en un droit de préférence. Il s'assurera l'exercice du droit de préférence en se soumettant aux prescriptions de l'article 2108 du Code civil. Cet article placé dans une section qui semble bien avoir trait à ce droit (1), subordonne la conservation du privilège à la transcription du titre qui constate tout à la fois le tranfert de propriété et l'obligation contractée par l'acquéreur de payer le prix, obligation non encore satisfaite ou satisfaite partiellement. Bien souvent, le vendeur n'aura pas à remplir lui-même cette formalité, car l'acquéreur, servant en cela ses intérêts, et se préoccupant de rendre aussi rapidement que possible la transmission de propriété opposable aux tiers, s'en chargera; mais il n'en est pas moins vrai que le vendeur diligent devrait la requérir, si l'acheteur négligeait d'affermir sa propriété par l'accomplissement de cette mesure. La loi ne commande rien de plus. L'inscription que le conservateur des hypothèques est tenu de prendre d'office, achèvera de sauvegarder sa situation, sans que toutefois l'absence du conservateur sur ce point soit susceptible de lui causer préjudice.

Une mesure de publicité analogue est requise

(1) Cette affirmation se base sur ce fait que le premier article de la section (2106) débute ainsi : Entre les créanciers...., faisant comprendre qu'il va être traité des droits des créanciers entre eux, du rang auquel ils sont appelés, ce qui se rapporte bien au droit de préférence.

pour porter à la connaissance des tiers, et par là préserver de l'extinction, le droit de suite nécessaire au vendeur pour retirer de la garantie octroyée toute l'utilité qu'il peut en attendre. L'article 2166 du Code civil et l'article 6 de la loi du 23 mars 1855 lui font une obligation de prendre inscription, s'il veut que l'immeuble demeure affecté au paiement de sa créance entre les mains des tiers. Et cet article 6 crée même au profit du vendeur une exception aux principes, en lui facilitant le maintien de ses droits dans un cas où régulièrement ils devraient être anéantis. On sait que la transcription d'un acte d'aliénation arrête le cours des inscriptions à prendre sur le précédent propriétaire. Si donc l'acheteur, débiteur du prix, revend, antérieurement à toute transcription, l'immeuble grevé du privilège, la transcription opérée par le sous-acquéreur empêche l'éclosion utile de toute charge non encore révélée. En cette circonstance cependant, le vendeur et le copartageant peuvent, même après la transcription du sous-acquéreur, inscrire leur privilège, s'il ne s'est point écoulé plus de 45 jours depuis la première vente. Cette exception paraît justifiée : la succession si rapide de deux aliénations, dont la seconde seule serait transcrite, aurait eu pour le premier vendeur, des conséquences d'autant plus funestes qu'il lui était difficile de les éviter. On ne saurait l'accuser de négligence, le temps lui ayant manqué pour prendre, à défaut de l'acheteur, les mesures ordinaires édictées par la loi. L'applica-

tion de cette exception ne se présente du reste que si la première opération n'a pas été transcrite dans le délai de 45 jours, car aux termes de l'article 2108 du Code civil, la transcription vaut inscription et dès lors toutes les prescriptions légales sont accomplies. Le vendeur trouve dans le privilège désormais opposable à tous, l'assurance d'obtenir de l'acheteur l'exécution de ses engagements, et en particulier, le paiement du prix.

Mais la poursuite du prix par l'exercice du privilège n'est point toujours la solution, à laquelle doit s'arrêter, dans son choix, le vendeur non payé. Il n'est point impossible qu'il se rencontre des circonstances où cette garantie ne lui procure pas toutes les satisfactions qu'elle semble promettre. Des créanciers (1), appelés par la qualité de leur créance à passer avant lui, peuvent prélever une large part sur la somme produite par la vente de l'immeuble

(1) Nous avons présent à l'esprit l'article 2105 du Code civil où il est dit « lorsqu'à défaut de mobilier, les privilégiés énoncés en » l'article précédent se présentent pour être payés sur le prix d'un » immeuble en concurrence avec les créanciers privilégiés sur l'immeuble, les paiements se font dans l'ordre qui suit :

» 1° Les frais de justice et autres énoncés en l'article 2101 ;

» 2° Les créances désignées en l'article 2103. »

Il résulte de cet article qu'au cas de concours entre le vendeur, créancier privilégié sur l'immeuble, et des créanciers dont le privilège s'étend tout à la fois sur les meubles et sur les immeubles (article 2101, Code civil), concours, bâtons-nous de le dire, qui ne se présente que si les meubles ou l'argent qui en provient sont insuffisants pour désintéresser les créanciers jouissant d'un privilège général, ceux-ci pourront prétendre, en vertu de l'article 2105, Code civil, à se faire payer sur la somme produite par la vente de l'immeuble avant le précédent propriétaire lui-même.

grevé du privilège. Devant de tels événements, dont la conséquence serait de laisser une partie du prix impayée, il est de l'intérêt du vendeur de recourir à l'action résolutoire.

C'est l'article 1654 du Code civil qui fournit au vendeur, impuissant à obtenir son complet désintéressement, le moyen de faire rentrer dans son patrimoine, le bien qui en était sorti par l'effet de l'aliénation : « Si l'acheteur ne paie pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente. » Appuyée sur cette base, l'action résolutoire fait tomber le contrat : le vendeur est réputé n'avoir jamais cessé d'être propriétaire, il ne reste sur la tête de l'acheteur aucune trace de la propriété passagère, rétroactivement effacée, pas plus qu'il n'en resterait sur la tête des tiers auxquels il aurait concédé quelque droit.

Cette application spéciale de l'article 1654 se rattache au principe plus général énoncé par l'article 1184 du Code civil : la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à son engagement ». Le vendeur contracte l'obligation, immédiatement exécutée, de transférer la propriété et de livrer le bien sur lequel porte la convention. De son côté, l'acheteur s'engage à payer le prix. Ces deux obligations se servent mutuellement de cause, elles impliquent une réalisation simultanée, sauf accord préalable. Dès lors qu'une des parties refuse de s'exécuter, en notre cas parti-

culier, si l'acheteur ne veut pas payer le prix, l'autre partie peut ou suspendre l'exécution de sa propre obligation (droit de rétention), ou demander la remise des choses en leur état primitif (c'est le but de l'action résolutoire).

Est-ce à dire que, par l'effet de cette action, le bien aliéné fait infailliblement retour à l'aliénateur ? Pas nécessairement, car le juge, appréciant les circonstances, peut, avant de prononcer la résolution, accorder à l'acheteur un délai dans lequel le prix doit être payé (1). Mais après l'expiration de ce délai, la situation apparaît bien nette : ou le prix est acquitté, ou l'immeuble revient au vendeur. Remarquons que celui-ci est en droit de demander la résolution, non seulement quand l'acquéreur refuse de fournir la totalité de la prestation due : la même solution intervient quand l'inexécution n'est que partielle, parce que des acomptes ont déjà été versés au vendeur, sauf alors restitution de ces acomptes, ce qui replace les contractants dans leur état antérieur. Ces décisions diverses s'inspirent toutes de l'équité et de la bonne foi.

Il importe peu, pour l'application de ces principes, que l'immeuble soit encore en la possession de l'acheteur, ou se trouve, par suite d'une sous-aliénation, entre les mains d'un tiers. L'action résolutoire, ayant pour but l'extinction rétroactive de la vente, s'intentera toujours contre l'acquéreur, puisque seul,

(1) A moins que le vendeur ne soit en danger de perdre la chose et le prix, auquel cas aucun délai ne peut être accordé. (Article 1655 du Code civil.)

il est lié par une obligation personnelle envers le vendeur. C'est seulement quand la résolution prononcée a éteint pour l'avenir et dans le passé les droits de l'auteur, que le vendeur peut faire valoir contre les ayants-cause, une décision rendue en sa faveur, à moins toutefois qu'il ne préfère (et cette solution plus rapide satisfait mieux ses intérêts) appeler en justice et l'acheteur et ceux auxquels il a conféré des droits. Ceux-ci ne sauraient légalement opposer aucune résistance à l'application de la maxime : *resoluto jure dantis, resolvitur et jus accipientis*. Le vendeur non payé a donc la satisfaction de rentrer en possession de l'immeuble aliéné, par l'effet aussi énergique que juste de cette action mise à sa disposition en cas de non paiement. Cette garantie nouvelle ne fait pas double emploi avec le privilège de l'article 2103 du Code civil, dont le but est bien différent, attendu qu'il a pour objet d'assurer le paiement du prix.

Nous ne retrouvons plus ici les formalités d'inscription et de transcription requises pour la conservation du privilège. L'action résolutoire existe et demeure, indépendamment de toute publicité, et si le vendeur à qui elle appartient n'y renonce pas, la prescription de trente ans seule en principe, en amène l'extinction. Nous disons en principe, car dans quelques cas particuliers elle subit l'influence de certains événements (1) qui en diminuent la durée.

(1) L'exercice de l'action résolutoire pourra être paralysé si le vendeur prétend en invoquer les effets contre un sous acquéreur en mesure

Nous n'en retiendrons qu'un : la perte du privilège entraîne parfois pour le vendeur la perte de l'action résolutoire (1), mais comme nous aurons occasion au cours de cet ouvrage de retrouver cette question, nous nous contenterons de lui consacrer ici une mention spéciale.

La situation du vendeur d'immeuble non payé nous est maintenant connue, et puisque nous sommes fixés sur l'importance des garanties qu'il puise dans la loi pour faire valoir ses droits, examinons très rapidement l'hypothèse dans laquelle nous allons rechercher le sort de ces garanties.

L'acheteur n'a point fait honneur à ses engagements. Il a négligé de payer le prix de l'immeuble, d'où créance privilégiée. Il a consenti des hypothèques sur ce bien, entré dans son patrimoine sans que satisfaction ait été donnée à l'auteur, d'où charges hypothécaires. Enfin tous ses créanciers, quels qu'ils soient, ont un droit de gage sur cet immeuble conformément à l'article 2093 du Code civil. Un de ceux-ci, plus diligent ou plus craintif, (les circonstances le guident), prend l'initiative d'une poursuite, et après l'accomplissement de certaines formalités préliminaires (2), provoque la saisie de

d'opposer à sa revendication, la prescription acquisitive de dix ans (article 2265 du Code civil.)

De même nous verrons par la suite que l'adjudication après saisie sur l'acheteur purge l'action résolutoire, — Il n'en est pas autrement sous l'empire de la loi du 3 mai 1841, (article 18) sur l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

(1) Article 7 de la loi du 23 mars 1855.

(2) Commandement au débiteur. Sommation au tiers détenteur.

l'immeuble, dont le prix n'a pas encore été acquitté. Cette saisie, après une procédure aussi longue que compliquée, se termine normalement par une adjudication : ce sont les effets de cette adjudication sur les droits du vendeur non payé que nous nous proposons d'étudier.

Nous parcourons tout d'abord les diverses étapes qui mènent de l'ancien droit à la loi du 2 juin 1841, siège de la matière. Nous consacrerons un chapitre à l'examen des principes qu'il est permis d'extraire de cette loi ainsi que de la loi du 21 mai 1858. Nous verrons enfin les formalités suivies lors de la réglementation des droits du vendeur en notre hypothèse, nous réservant d'étudier en dernier lieu l'influence de quelques événements sur la situation de l'aliénateur non payé au cas de saisie de l'immeuble sur l'acheteur (1).

(1) Tout ce que nous pouvons dire s'applique également au cas où la saisie est pratiquée sur un sous-acquéreur de l'immeuble dont les précédents propriétaires n'ont pas été payés, pourvu toutefois que ceux-ci aient pris soin de remplir les formalités édictées pour la conservation de leurs droits.

PREMIÈRE PARTIE

ÉTUDE DES PRINCIPES

Nous pouvons subdiviser la longue période qui va de l'ancien droit à la loi du 2 juin 1841. On y rencontre au début la législation plus ou moins uniforme qui régissait la France avant l'époque du droit intermédiaire. Ce droit intermédiaire lui-même est la transition tout indiquée pour passer aux règles en vigueur sous l'empire du Code de procédure civile. Nous verrons donc à chacune de ces étapes, ce que deviennent les droits du vendeur d'immeuble non payé dans le cas particulier qui nous occupe.

CHAPITRE PREMIER

Situation du vendeur d'immeuble non payé dans l'ancien droit.

Avant d'examiner l'influence du « décret » qui clôture une « saisie réelle » sur la situation du vendeur d'immeuble non payé, dans l'ancien droit, demandons-nous dans quelle mesure ses intérêts étaient sauvegardés ?

Les ressources mises à la disposition du précédent propriétaire, variaient suivant qu'il se trouvait soumis au droit coutumier ou au droit écrit. Dans les contrées où la législation romaine était restée prépondérante, le vendeur ne pouvait user de l'action résolutoire, que s'il l'avait expressément stipulée dans le contrat. Nous savons en effet qu'à Rome, la résolution de la vente ne pouvait être poursuivie en pareille circonstance, que si l'aliénateur avait pris soin d'exiger l'insertion d'une *lex commissoria*

dans l'acte de vente (1) ; faute de quoi il lui était impossible de faire autre chose, s'il avait consenti le transfert de propriété, que poursuivre le paiement du prix par l'action née du contrat. Cette situation peu favorable devint celle du vendeur dans les pays du droit écrit : par le pacte commissoire seul, il pouvait se ménager la reprise de l'immeuble, quand l'acheteur n'exécutait pas son engagement. Et si nous en croyons le témoignage de la doctrine et de la jurisprudence, ces principes demeurèrent inébranlables jusqu'à la promulgation du Code civil (2).

La même rigueur dans le maintien des règles romaines ne se rencontre pas dans les pays de coutumes. Les inconvénients que présentait le système admis dans les pays de droit écrit, amenèrent les Parlements à donner une solution plus équitable au conflit qui s'élevait entre le vendeur et l'acheteur à l'occasion du non paiement du prix : ils décidèrent que désormais la condition résolutoire serait sous entendue dans la vente pour le cas particulier qui nous occupe. Pothier, dans son traité du contrat de vente (3), approuve en ces termes l'œuvre des Parle-

(1) « *Si ad diem, pecunia soluta non sit, ut fundus inemptus sit.* » Loi 2 au Digeste. *De Lege Commissoria*, livre 18, titre 3.

(2) DESPEISSES. T. I, page 48, n° 19. — TROPLONG. *Vente*, t. II, page 96, n° 621. Le maintien des principes romains ressort en outre de quelques arrêts : « attendu qu'antérieurement à la promulgation du Code Napoléon, aucune loi ne prononçait, de plein droit, la résolution du contrat de vente pour défaut de paiement du prix ». Cassation : Chambre des requêtes, 28 octobre 1812. — Cassation : arrêt du 13 thermidor an XII, cités dans Dalloz, répertoire *Vente*, n° 1231.

(3) POTHIER. Édition Bugnet, t. III, *Contrat de vente*, V^e partie, ch. II, Sect. 6, n° 475, f° 188.

ments : « Mais comme le plus souvent on ne peut
» sans de grands frais se faire payer de ses débiteurs,
» on a été obligé de se déporter dans les tribunaux,
» de la rigueur de ces principes, et l'on admet un
» vendeur à demander la résolution du contrat de
» vente pour cause de défaut de paiement du prix,
» quoiqu'il n'y ait pas de pacte commissoire. » Cependant la *lex commissoria* du droit romain et des pays de droit écrit n'en subsiste pas moins, et il s'en faut de beaucoup qu'elle se confonde avec la condition résolutoire tacite. Tandis que la première entraîne de plein droit et par la seule expiration du terme, l'anéantissement du contrat, ce résultat ne se produit par l'effet de la seconde que sur l'autorité d'une décision judiciaire. En ce dernier cas le vendeur non payé s'adresse au juge qui prononce la résolution de la vente. Toutefois cette résolution ne suit pas nécessairement la demande qui en a été faite, car le juge jouit ici d'un pouvoir discrétionnaire et peut accorder à l'acheteur un délai pour le paiement du prix. Le jugement rendu en première instance sort généralement son plein et entier effet; le contraire peut néanmoins se présenter, car dit Pothier (1) :
« L'acheteur peut, même depuis la sentence qui a
» prononcé la résolution du contrat, empêcher cette
» résolution et se conserver la chose qui lui a été
» vendue, en appelant de la sentence, et en offrant
» sur l'appel, le prix qu'il doit, les intérêts et les
» dépens. »

(1) POTHIER. *Eodem loco*, f° 189.

Cette incertitude dans l'effet définitif de l'action résolutoire en cas de non paiement, jointe à la perte de temps occasionnée par la concession d'un délai, firent que l'intérêt du vendeur était néanmoins d'insérer dans le contrat, le pacte commissoire, dont les résultats étaient plus certains et plus rapides.

Mais que la résolution doive son existence à la volonté des parties contractantes ou à la jurisprudence des Parlements, sa nature et ses effets apparaissent les mêmes dans les deux cas. Dans les deux cas, elle est qualifiée par les anciens auteurs : « personnelle-réelle » : personnelle, issue d'un contrat, elle est demandée contre celui qui a stipulé avec le vendeur, concluant à la rupture du *vinculum juris* ; réelle, elle est donnée contre les tiers détenteurs, obligés de restituer à l'aliénateur, l'immeuble qui rentrera dans son patrimoine et sera réputé n'en être jamais sorti. Ce caractère de réalité doit-il être attribué à l'action résolutoire d'une manière si absolue ?

Loin de nous la pensée de contester que cette action ne réfléchisse contre les tiers. Mais si nous recherchons le but poursuivi par le vendeur qui l'intente, il nous semble difficile de ne pas faire intervenir l'idée de revendication, quand elle est exercée contre un sous-acquéreur. L'aliénateur qui recourt à cette action s'efforce d'obtenir la résolution de la vente : peut-il atteindre cette fin en s'adressant à des personnes demeurées étrangères au contrat primitif. N'est-il pas nécessaire qu'auparavant il fasse ané-

antir l'accord qui a produit le transfert de propriété. Ayant recouvré cette propriété, il revendique l'immeuble passé en mains tierces, mais alors seulement que la résolution a été prononcée. Le caractère de réalité nous paraît devoir être attaché à la revendication plutôt qu'à l'action résolutoire qui ne semble avoir d'autre but que d'y aboutir par la résolution du contrat (1).

Quoi qu'il en soit, la garantie concédée au vendeur par le pacte comissoire, exprès ou tacite, constituait en général une excellente sauvegarde de ses droits, puisqu'elle lui assurait indirectement la reprise de l'immeuble vendu, encore qu'une aliénation postérieure l'eût fait sortir du patrimoine de l'acheteur.

Mais cette solution, si favorable qu'elle puisse être pour le précédent propriétaire, ne lui procurait pas les avantages qu'il avait cherchés par la réalisation du contrat. Son but avait été l'acquisition d'une prestation pécuniaire; l'aliénation qu'il avait consentie était compensée par la naissance sur sa tête, de la créance du prix. Ne pouvait-il faire valoir cette créance? Tout dépend de sa situation en présence d'autres créanciers de l'acheteur.

La législation des pays de droit écrit, abandonne en cette circonstance les principes romains. En aucun temps, à Rome, le vendeur n'eût de privilège pour garantir ses droits, d'où s'ensuivait comme

(1) Nous retrouverons cette question au Chapitre VII, en étudiant parmi les effets des sommations, le jugement de l'action résolutoire.

conséquence qu'il devait subir le concours des créanciers de l'acheteur (1). Ces inconvénients furent évités par l'adjonction dans le contrat de vente de la *réserve du domaine* (2). Par cette clause, l'aliénateur ne prétendait pas, comme le nom semble l'indiquer, subordonner le transfert de propriété au paiement du prix. Il entendait par là se réserver un certain droit sur l'immeuble vendu, droit qui l'autorisait à saisir cet immeuble, à en provoquer l'adjudication, puis à se faire attribuer la somme produite jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû. Nous retrouvons les éléments constitutifs du privilège, droit de suite et droit de préférence, en cette sûreté qui garantit sa créance, et en laquelle on voyait une « hypothèque spéciale et privilégiée ou précaire » (3). Cette clause de précaire qui devait être expressément stipulée dans le contrat pour pouvoir être invoquée dans la suite, ne tarda pas à devenir de style et bientôt sous-entendue. Le privilège du vendeur existait donc en fait, sous un autre nom.

Nous le rencontrons dans les pays de coutumes

(1) Ce cas ne se présente que quand le vendeur ayant concédé un terme à l'acheteur, a suivi sa foi : le transfert de propriété a eu lieu nonobstant le non paiement du prix.

(2) TROPLONG. *Privilèges et Hypothèques*, t. I, p. 223.

(3) SERRIS. *Les institutions du Droit Français suivant l'ordre de celles de Justinien*. — Livre II, t. I, § 41, p. 130 : « C'est parce que le paiement du prix est une condition inhérente au contrat de vente que lorsque le vendeur a délivré la chose vendue et qu'il n'est pas payé du prix convenu ou qu'il lui en reste dû une partie, on lui accorde « une hypothèque spéciale et privilégiée, qui est appelée précaire ».

sous sa propre dénomination (1). Tout d'abord réservé au vendeur de meubles, le privilège permettait à ce dernier de poursuivre la chose « en quelque lieu qu'elle soit transportée, pour estre payée du prix qu'il l'a vendue » (2). Une disposition analogue, concernant uniquement la vente d'effets mobiliers, était en vigueur dans presque toutes les provinces coutumières, de sorte que l'aliénateur d'un meuble était assuré de l'exécution des engagements de l'acquéreur. Cette solution va-t-elle à l'encontre d'un principe de raison dès que l'objet du contrat est un immeuble ? Il ne semble pas qu'un même conflit doit être tranché d'une manière différente, selon qu'il s'élève au sujet d'un meuble ou d'un immeuble. Les Parlements s'en rendirent compte et unirent leurs efforts à l'action de la jurisprudence pour faire triompher « l'équité sur la subtilité du droit » (3), en accordant désormais une garantie identique au vendeur de meuble et au vendeur d'immeuble. A la suite de cette extension, le privilège entre tellement dans les usages de la vente, qu'il devient inutile de le stipuler : il demeure sous-entendu et, en temps opportun, le vendeur d'immeuble peut l'invoquer si

(1) POTHIER. Edition Siffrein, t. XII, *Traité de l'Hypothèque*, ch. II, section 3 : « Il y a certaines créances et certaines hypothèques privilégiées..... on les appelle privilèges », p. 164.

(2) Coutume de Paris, article 176. — Dans le même sens : Coutume d'Orléans, article 458.

(3) BASNAGE. *Traité des Hipotèques*, chap. XIV, p. 335. — Basnage cité, p. 335 et 336 : deux arrêts, l'un du 1^{er} juillet 1660, le second du 15 juillet 1660, où l'on voit intervenir le privilège du vendeur.

quelque événement vient le menacer de la perte de son prix.

En résumé donc, et sauf dans les pays de droit écrit où le vendeur ne jouissait de l'action résolutoire que s'il l'avait expressément stipulée dans le contrat, les garanties du précédent propriétaire dans l'ancien droit étaient sensiblement celles qu'il trouve encore aujourd'hui dans les dispositions du Code civil : privilège et action résolutoire. Voyons maintenant leur sort en cas de saisie sur l'acheteur.

Devant les innombrables témoignages qui nous sont fournis par les auteurs de l'ancien droit, le doute ne peut subsister sur l'effet de l'adjudication après saisie.

La « saisie réelle », comme on l'appelait alors, se terminait par un « décret » ou jugement d'adjudication qui consommait l'expropriation. « Décret forcé nettoyait toutes hypothèques », disait Loisel dans une de ses maximes (1). Ce principe, que l'adjudication purge en cette circonstance toutes les hypothèques qui pourraient grever l'immeuble mis aux enchères, a toujours été observé. « Quand aucun héritage est crié par justice et vendu par décret et par criées, ceux qui y hont aucun droict, si doivent opposer, et se ils ne si opposent, ils perdent le droict qu'ils y ont » (2). C'est ainsi que s'exprimait Jean des Mares, avocat au Parlement de Paris, dans la décision 118 de son Recueil d'arrêts, nous montrant

(1) LOISEL. *Institutes coutumières*, livre VI, titre V, maxime XVI.

(2) Citation empruntée à ESMEIN. *Cours d'Histoire du Droit*, f° 741.

par là que la jurisprudence appliquait également cette règle. Nous retrouvons les mêmes idées dans un édit de Henri II, de 1551, célèbre sous le nom d'Édit des Criées, où l'article 13 veut que « tous prétendants droits non seigneuriaux sur les choses criées, soit foncières ou autres, soient tenus de s'opposer sur lesdits droits » pour éviter la purge. C'est encore Loyseau qui, traitant du *Déguerpissement*, nous dit : « Non seulement nos décrets purgent les hypothèques, et ce, tant à l'égard des absens que des présens, privilégiés que non privilégiés, mineurs que majeurs..... ils purgent et abolissent tous droits de propriété et toutes espèces de charges foncières et réelles » (1). Enfin, pour clore cette série d'attestations probantes, nous citerons la phrase suivante, relevée dans Pothier : « L'héritage adjudgé par décret est transféré à l'adjudicataire avec les seules charges exprimées par l'affiche, le décret purge toutes les autres et éteint tous les droits de propriété et autres droits réels que des tiers auraient pu avoir sur cet héritage » (2).

L'incertitude n'est donc pas permise sur le sort du privilège et de l'action résolutoire du vendeur d'immeuble non payé. Avant l'adjudication, il peut,

(1) LOYSEAU. *Du Déguerpissement*, livre III, chap. VII, n° 7, f° 70.

(2) POTHIER. *Traité de la procédure civile*. — Édition Bugnet. IV^e partie, chapitre 2, section 5, de la *Saisie réelle*, § 8 *In principio*. Nous pourrions encore invoquer l'autorité de :

BASNAGE. *Des hypothèques*, I^{re} partie, chap. XVII.

DE HÉRICOURT. *Vente des immeubles*, chap. VIII, dans lequel il est constamment question de la purge des hypothèques par l'effet du décret forcé.

usant du droit de suite contenu en l'hypothèque tacite privilégiée qu'on lui reconnaissait, saisir le fonds entre les mains de l'acheteur immédiat ou dans le patrimoine d'un sous-acquéreur, puis le faire mettre en vente. Invoquant alors le droit de préférence, il écarte, lors de la distribution du prix, les créanciers dont la qualité de la créance n'a point mérité une garantie préférable à la sienne. Avant le décret forcé, si la reprise du bien aliéné lui semble plus avantageuse, il lui est facile d'obtenir cette reprise par l'exercice de l'action résolutoire, qui, grâce au recours ouvert ensuite contre les sous-acquéreurs, lui permet de ne tenir aucun compte des aliénations intervenues après son propre contrat de vente. Par ce moyen, il distrait du patrimoine de son débiteur ou d'un ayant cause de celui-ci, le gage sur lequel il n'a certes pas à craindre le concours d'autres créanciers, et en ce cas, s'il perd le bénéfice qu'il espérait retirer de l'exécution de la vente, tout au moins n'éprouve-t-il aucune lésion.

L'adjudication fait disparaître toutes ces ressources mises par la loi à sa portée, pour lui permettre de faire valoir ses droits. Sans doute s'il témoigne quelque diligence au cours de la procédure de saisie, il lui sera possible de réparer la brèche, que les exigences d'un créancier plus actif avaient failli ouvrir dans l'ensemble de ses biens. Mais que, par ignorance ou par incurie, il se dispense d'agir en temps opportun, le décret forcé sort son plein et entier effet, et de la situation particulièrement favo-

nable qui lui était faite antérieurement ; il ne lui reste, à la suite de l'adjudication, qu'une créance chirographaire. En effet il ne peut plus être question ni de privilège, ni d'action résolutoire : le dernier enchérisseur acquiert l'immeuble libre de charges autres que celles exprimées par l'affiche. Il n'a donc d'autre gage dorénavant que le patrimoine de son débiteur, garantie qui apparaît bien peu rassurante, la saisie n'étant pas souvent l'indice d'une très grande prospérité.

On ne saurait contester que cette conséquence de l'adjudication soit rigoureuse et pénible pour le précédent propriétaire. S'il est une personne en faveur de laquelle des droits sur l'immeuble semblent tout indiqués, c'est certainement celle qui a procuré l'immeuble à l'acheteur, débiteur du prix. L'aliénateur, jusqu'à ce que satisfaction complète lui soit donnée, doit voir sa créance garantie, par l'affectation de l'héritage à l'acquittement de l'obligation contractée à son profit. Ces principes si justes, la doctrine et la jurisprudence de l'ancien droit les reconnaissent et les appliquent aussi longtemps que le vendeur peut réclamer la protection due à sa situation sans léser d'autres intérêts. Mais quand en face de lui, se dressent des tiers dont précisément les intérêts sont opposés aux siens, sans que cependant ils n'aient mérité le moindre reproche, ne convenait-il pas de sacrifier plutôt celui qui pouvait se dire coupable de négligence, sinon de mauvaise foi ?

La règle suivant laquelle « décret forcé nettoye » toutes hypothèques » ne souffrait guère de dérogation. « Cet édit a lieu, quelles que soient les » personnes à qui ces droits appartiennent, et ni » l'église ni les mineurs ne peuvent être restitués » contre ce défaut, parce que le sceau de la justice, » qu'on peut appeler *fides auctoritatis publicæ*, doit » prévaloir sur la faveur de ces personnes ». (1)

Ce langage de Pothier nous prouve que personne ne trouvait grâce devant l'application du principe, et nous laisse apprécier combien on voulait, que les ventes, faites par autorité de justice, inspirassent confiance. Dès lors la conclusion s'ensuit : du conflit né entre le vendeur non payé et l'adjudicataire, ce dernier sort vainqueur.

Nous ne nous attarderons pas à en examiner ici les raisons, nous réservant de les développer en étudiant les lois du 2 juin 1841 et du 21 mai 1858, où nous retrouverons la même solution. Toutefois cette victoire n'implique pas nécessairement la défaite complète du vendeur, et parce que ses droits sont menacés et seront perdus sans retour, il est autorisé pour les sauvegarder à intervenir dans la saisie ; il peut, grâce à une opposition faite en temps opportun, en maintenir l'intégrité. Cette opposition nous amène à dire un mot de la procédure de la saisie réelle dans l'ancien droit, particulièrement des formalités dont le but est de porter à la connais-

(1) POTHIER. *Procédure*, IV^e partie, chap. II, sect. 5, *Saisie réelle*, § 8, n° 639.

sance du précédent propriétaire la déchéance qui le menace, tout en l'invitant à la prévenir par l'accomplissement de certaines mesures.

Le siège de la matière est le fameux Édit des criées, dû à Henri II (1551). Avant l'apparition de cet édit, la saisie immobilière était réglementée par des lois variant suivant les coutumes. La procédure employée n'était pas cependant sans présenter quelques points communs. C'est ainsi que l'usage s'impose de bonne heure de réserver à la justice le droit de procéder à la vente, droit dont jouissait auparavant soit le créancier, soit le seigneur. De même, le principe de la purge par l'effet de l'adjudication fut un principe rapidement acquis et généralement appliqué.

Il faut arriver jusqu'à François I^{er} pour rencontrer un essai d'unification, tenté dans l'Ordonnance de Villers-Cotterets de 1539, essai repris et mené à bonne fin par Henri II, auteur de l'Édit des criées, qui devint le Code des saisies réelles en vigueur dans la plupart des provinces; nous verrons en effet que certaines coutumes étaient régies par des règles spéciales.

Dans ce code primitif, le vendeur non payé de l'immeuble saisi, ou plus exactement les intéressés sont informés de la poursuite par les criées. Ces criées qui ont pour but de faire connaître l'instance engagée et en même temps d'attirer les enchérisseurs, consistent en des proclamations faites par un sergent « un jour de dimanche, à l'issue de la

» messe paroissiale des paroisses où les héritages
» saisis sont situés » (1). Elles doivent se produire
à plusieurs reprises, à des intervalles différents et
c'est surtout en ce point particulier qu'il est permis
d'apprécier l'extrême divergence des coutumes.
L'Édit de 1551 gardant le silence sur cette question,
nous passons de délais très courts à des délais
interminables (2). Le sergent doit à chaque criée,
déclarer à haute voix :

« 1° Que l'héritage est saisi et mis en criée pour
» être vendu par décret ;

» 2° La justice où se poursuit le décret ;

» 3° A la requête de qui la saisie est faite, et le
domicile élu par le saisissant ;

» 4° La somme de la créance pour laquelle elle
est faite ;

» 5° *Il doit sommer en général tous ceux qui y ont
intérêt, de se présenter et faire leurs oppositions.* »

Il dira aussi si la criée est première ou seconde :
« A la première et dernière criée il doit mettre des
affiches. » (3)

Cette multiplicité d'énonciations contenues dans
les criées écarte l'apparence de rigueur que présente

(1) POTHIER. *Procédure civile*, édition Bugnet. *Eodem loco* : Saisie réelle, art. 6, n° 578.

(2) C'est ainsi que suivant la coutume du Bourbonnais de 1493, il fallait 15 criées avant d'arriver à l'adjudication, à des intervalles de 8 jours pour les trois premières, de 15 jours pour les trois suivantes, de 40 jours pour les trois autres, de 2 mois pour les suivantes, les trois dernières se font dans l'espace d'un an. TAMBOUR. *Voies d'exécution*, t. 2, p. 260.

(3) POTHIER. *Eodem loco citato*, article 6, n° 580.

pour le vendeur l'effet du « décret forcé ». Il peut être rendu responsable de la perte de ses droits, car une mesure de publicité si considérable semble bien devoir porter à la connaissance des intéressés la procédure d'expropriation. Et si l'on considère qu'un délai souvent assez long s'écoule avant l'adjudication, nous voyons le vendeur sans excuse de n'avoir pas rempli le devoir qui lui était nettement tracé par l'énonciation particulière des criées portant sommation aux intéressés de faire valoir leurs droits. Il est vrai que le principe de la publicité des hypothèques n'était pas encore connu, et qu'il ne lui était pas fait de sommation individuelle, mais nous avons peine à croire qu'une procédure de saisie, entourée de ces formalités, pût échapper. Le vendeur non payé invoque-t-il une absence, et vient-il, après le décret, prouver qu'il lui était impossible de répondre à l'interpellation ? il lui est objecté « que rien ne lui vaudrait, car il pouvait et devait laisser procureur. » (1) La publicité se complète par l'apposition d'affiches. « Ces placards mis dès la première criée sur la principale porte de l'église où se font les criées, celle de l'héritage saisi, celle du juge de la juridiction où se poursuit la saisie », viennent diminuer encore les chances pour le précédent propriétaire, d'ignorer la vente forcée de l'héritage aliéné ; et ils demeurent jusqu'à la fin des poursuites, constituant un avertissement permanent adressé aux

(1) JEAN DES MARES.

intéressés, leur indiquant que s'ils ont des droits à faire valoir, les oppositions leur sont permises.

C'est donc à ce moyen que doit recourir le vendeur, s'il veut éviter que l'adjudication n'entraîne la purge de ses droits. On distinguait plusieurs catégories d'oppositions. Les oppositions à fin d'annuler ne sont pas celles qu'il utilisera. Nous serions assez porté à croire que c'est par une opposition à fin de distraire que le vendeur doit agir pour provoquer le jugement de l'action résolutoire. Sans doute, il n'est pas encore propriétaire, et cette qualité est exigée pour son emploi, mais il n'en est pas moins vrai que son opposition a pour but de permettre le jugement d'une demande qui implique la reprise de l'héritage et dont la suite naturelle est une revendication ou distraction. Par l'opposition à fin de charge au contraire, on fait vendre l'immeuble, grevé des droits énoncés en l'affiche.

Cette dernière mesure donnera-t-elle satisfaction au vendeur ? Veut-il se réserver envers et contre tous l'exercice de la revendication, conséquence de la résolution, et en avertir tous ceux à qui il appartiendra ? Nous ne le pensons pas. Son but est plutôt de faire prononcer sans retard la résolution de la vente pour qu'il lui soit permis d'en invoquer les effets. La saisie sur le débiteur du prix n'est pas un indice de prospérité. L'adjudication menace d'attribuer à un enchérisseur l'immeuble désormais libre de toute charge. L'intérêt du vendeur l'oblige à réclamer dans un bref délai la solution du conflit

provoqué par le non paiement du prix et aggravé par l'incident de la saisie de l'immeuble sur lequel portait son privilège. Une opposition à fin de charge, en cet état de cause, lui sera-t-elle d'un grand profit ?

Les considérations précédentes entraînent nos préférences vers l'opposition à fin de distraire et cependant pouvons-nous ne pas tenir compte de la netteté des définitions données par les auteurs (1) de l'une et de l'autre de ces oppositions. La qualité de propriétaire est exigée d'une manière formelle en la personne de l'opposant à fin de distraire : rien n'est plus certain. Mais d'un autre côté, la définition et les éléments de l'opposition à fin de charge ne paraissent pas convenir à la situation du vendeur. C'est pourquoi, nous laissant guider par notre raisonnement, nous dirons que l'opposition à fin de distraire semble toute désignée pour reconquérir une propriété momentanément aliénée, prête à faire retour à l'ancien titulaire au moyen de la distraction que celui-ci se dispose à exercer.

Le vendeur formait son opposition, quelquefois entre les mains du sergent, auteur des criées, le plus souvent au greffe du tribunal devant lequel se déroule la procédure, et où nécessairement il élisait

(1) « L'opposition à fin de distraire est celle qui est formée par un tiers qui se prétend propriétaire de quelque héritage compris dans la saisie réelle, à fin qu'il en soit distrait et lui soit délaissé.

« L'opposition à fin de charge est celle qui est formée par un tiers qui prétend avoir quelque droit réel dans l'héritage saisi, aux fins que l'héritage soit vendu à la charge de ce droit. » (Pothier, édition Bugnet, t. X, p. 266). — (De Héricourt, *Traité de la Vente des Immeubles par Décret*, chap. VIII, I, page 155).

domicile. Le délai dont il jouissait pour la faire variait suivant la coutume des lieux, sans que toutefois elle pût se produire après l'adjudication. Il en était ainsi au Châtelet de Paris, par exemple (1). La jurisprudence du Parlement de Paris était plus sévère et ne l'admettait plus, quand le saisissant avait obtenu, après la « certification des criées » le « congé d'adjuger » ou autorisation de poursuivre l'adjudication.

L'effet de cette opposition était d'arrêter momentanément les formalités de la saisie, afin de donner au vendeur la facilité d'exercer son action résolutoire, « elle retarde le congé d'adjuger auquel le juge doit surseoir, jusqu'à ce qu'il ait statué sur les oppositions, » nous dit Pothier (2). La situation apparaissait alors très nette : ou bien l'aliénateur profitait de la suspension pour faire prononcer la résolution de la vente et rentrer en possession de l'immeuble ; ou bien il ne pouvait à l'expiration du sursis rapporter une décision favorable. En ce cas, on passait outre à l'adjudication qui produisait ses effets ordinaires. Le vendeur, qui sans cause légitime, avait entravé le cours de la justice, encourait une amende.

L'opposition à fin de distraire, formée après l'expiration du délai normal, n'était point pour cela dénuée de tout effet : elle valait comme opposition à fin de conserver. Les créanciers privilégiés et hypothé-

(1) Article 354 de la *Coutume de Paris*. Pothier. *Procédure civile*, IV^e partie, chapitre II, section 5, article 7, n^o 593, p. 267.

(2) POTHIER. *Eodem. loco*, n^o 591, p. 267.

caires, auxquels cette dernière était plus spécialement réservée, maintenaient par là leurs droits et les voyaient passer, dans le même ordre, de l'héritage sur le prix produit. Ils s'assuraient par ce moyen pour la distribution de ce prix, un rang qui leur permettait d'espérer un désintéressement sinon intégral, du moins suffisamment rémunérateur. Le vendeur, dont la créance était garantie par un privilège, pouvait recourir directement à cette opposition nouvelle, s'il préférait l'attribution du prix à la reprise de l'immeuble que lui procurait l'action résolutoire.

Et comme cette intervention restait sans influence sur le sort de la saisie elle-même, on l'admettait non seulement avant l'adjudication, mais encore après le décret, et bien plus, « vingt-quatre heures après que le décret aura été levé et scellé. » Cette liberté si grande et d'un secours si facile, attestée par Loisel « l'on se peut opposer sur le prix entre l'adjudication et le scellé » (1), nous fait paraître moins dure la condition des vendeurs assez négligents pour omettre de faire valoir leurs droits : le décret purge leur privilège, et la seule satisfaction qu'ils obtiennent est de concourir au sou la livre, avec les créanciers chirographaires, sur la somme produite, préalablement diminuée des créances, que des oppositions faites à temps ont su conserver.

Cependant en certaines provinces, les oppositions

(1) LOISEL. Maxime 17.

ne sont pas nécessaires au vendeur non payé pour le maintien et la sauvegarde de ses droits : l'édit de 1551 ne s'y applique pas, et les « subhastatio » (1) n'y valent pas purge. Ces contrées, peu nombreuses il est vrai (Bresse, Normandie, Artois, Dauphiné, Béarn) s'étaient montrées rebelles à l'essai d'unification qu'Henri II avait tenté d'introduire en cette matière, et continuaient à être régies par leurs coutumes propres. La procédure était plus simple et plus expéditive : quelques criées à de très courts intervalles, puis plusieurs jours après, avaient lieu l'enchère et l'adjudication. Cette rapidité n'étonne pas, car les délais signalés dans l'étude de la saisie réelle régie par l'Edit des Criées, n'auraient plus ici raison d'être. Sans doute, il importe toujours que le public soit averti de la mise en vente de l'héritage, afin que les enchères puissent se produire ; mais il devient inutile de laisser aux créanciers, titulaires de droits réels, le temps de faire valoir ces mêmes droits, puisque le bien adjudgé entre dans le patrimoine de l'enchérisseur, grevé des charges qui l'affectaient précédemment (2). Le précédent propriétaire non payé, sous l'empire de telles coutumes,

(1) On désignait sous ce nom les ventes faites par le prêteur, sous l'autorité de justice, sub hastâ (parce qu'on plantait une pique dans les lieux où s'ouvraient les enchères).

(2) « Il y a plusieurs provinces où ceux qui ont des droits réels sur » les fonds ne sont pas obligés de s'opposer au décret pour la conservation de ces droits. Ils ne sont pas purgés par les subhastations. » DE HÉRICOURT. *Traité de la vente des Immeubles*, chap. VIII, V.

TAMBOUR. *Des Voies d'exécution sur les biens des débiteurs*, t. II, p. 298.

conserve donc, nonobstant les « subhastations », ses garanties dans toute leur intégrité, et il peut les invoquer contre le nouvel acquéreur aussi bien qu'il pouvait le faire vis-à-vis de son cocontractant : sa situation ne saurait souffrir de sa non intervention à la saisie.

Nous nous résumerons donc en disant que dans l'ancien droit, le vendeur d'immeuble non payé jouit d'une action résolutoire et d'un privilège, mais nous constatons en même temps qu'il doit en user avant l'adjudication, en cas de saisie de l'héritage vendu, s'il veut retirer de ces sûretés les avantages qu'elles comportent, car suivant la maxime de Loisel : « Décret Forcé nettoie toutes hypothèques » (1).

(2) Nous faisons naturellement exception pour les quelques provinces que nous venons de citer.

CHAPITRE DEUXIÈME

Droit intermédiaire. — Code de procédure.

La maxime de Loisel par laquelle nous avons terminé le précédent chapitre, ne serait pas déplacée au début de cette période. L'effet de l'adjudication est encore tel qu'il était dans l'ancien droit, mais les formalités pour y parvenir ont subi de nombreuses transformations. L'unité de législation s'est réalisée, la saisie immobilière et les droits du vendeur d'immeuble non payé en cette hypothèse, se trouvent réglementés à travers toute la France par les mêmes dispositions.

La première loi que nous rencontrons sur la matière porte la date du 9 *messidor* an III. Cette loi, dont le but principal était de créer un régime hypothécaire nouveau, intéressant notamment par l'hypothèque sur soi-même réalisée au moyen des cédules

hypothécaires, (Chapitre II art. 36 et suivants), traitait au Chapitre 5 § 2 de la saisie immobilière et substituait aux anciennes formalités longues et nombreuses de l'Edit de 1551, une procédure simple et rapide, clôturée comme jadis par une adjudication extinctive de droits réels. Si l'ancien droit déclarait purgés par le décret le privilège et l'action résolutoire du vendeur, et s'il établissait de la sorte une quasi-expropriation au préjudice du précédent propriétaire, ce n'était pas sans avoir tenté de concilier auparavant les intérêts opposés de l'aliénateur et de l'adjudicataire. Il faisait assez longuement connaître au premier avant l'adjudication au moyen de criées et d'affiches, qu'il avait à s'opposer soit à fin de distraire, soit à fin de conserver. Les diverses phases de la saisie se succédaient plus rapidement sous l'empire de la loi de messidor : un commandement, suivi d'un délai de 20 jours, puis directement la mise en vente, annoncée par des affiches. Le procès-verbal d'apposition d'affiches clôturé après signification aux débiteurs, locataires ou fermiers, l'adjudication pouvait avoir lieu dans le mois. Telle était, réduite à ses grandes lignes, la procédure qui faisait entrer dans le patrimoine de l'enchérisseur un bien libre de toutes charges.

Que devenaient alors les garanties du vendeur non payé de l'immeuble saisi ? Sa situation ne se trouvait certes pas améliorée par l'effet de cette loi. L'article 24 supprimant en principe les privilèges, le vendeur ne pouvait s'assurer le paiement du prix qu'en stipu-

lant une hypothèque dans un acte de vente notarié, et en la faisant inscrire sur des registres publics ouverts à tous les citoyens (articles 3 et 22). Il jouissait cependant comme par le passé de l'action résolutoire, mais il devait aussi comme autrefois l'intenter au cas de saisie, avant l'adjudication, car celle-ci rendait l'adjudicataire « propriétaire incommutable des biens qui en étaient l'objet, nonobstant toutes revendications ou oppositions à fin de distraire qui n'auraient pas été vidées avant ladite adjudication, lesquelles (mesure reproduite de l'ancien droit) sont converties en indemnité sur le prix » (article 149). Si l'application de cette disposition vient lui enlever l'exercice de l'action résolutoire, qu'il n'espère pas trouver dans l'hypothèque stipulée, la garantie dont il voulait fortifier sa créance. L'article 159 ne nous laisse aucun doute sur le sort qui l'attend : l'hypothèque est purgée par l'adjudication ; les biens en sont libres et affranchis entre les mains de l'enchérisseur.

Mais la mention que nous avons consacrée ici à cette loi est déjà trop longue, l'intérêt pratique des solutions qui en découlent est de beaucoup diminué par le fait qu'elle n'a jamais reçu d'application. Destinée à entrer en vigueur le 1^{er} nivôse an IV (article 255 257), elle fut successivement ajournée par les lois des 26 frimaire, 19 ventôse, 19 prairial, 24 thermidor an IV (1), de sorte que jusqu'à la loi du 11 Brumaire

(1) Voir ces Lois dans DUVERGIER. *Collection des Lois*, t. 9, f^{os} 20, 55, 108, 141.

an VII, la saisie immobilière continua à être régie, quant à la procédure et quant aux effets, par les anciennes dispositions.

A cette date du 11 brumaire, parurent deux lois également importantes pour notre matière. La première contenait les règles fondamentales du système hypothécaire, parmi lesquelles plusieurs se rapportaient au privilège du vendeur. On ne contestait plus depuis longtemps, bien que l'étude de la loi précédente nous fasse connaître un essai de suppression, que le vendeur non payé eût sur l'immeuble vendu, un droit de préférence lui permettant de passer avant tous autres créanciers du débiteur lors de la réalisation du gage. Aucune disposition législative ne l'avait encore consacré. En accordant cette garantie à la personne qui a aliéné un immeuble sans en recevoir le prix, la première loi du 11 brumaire voulut rendre publiques ces charges qui auparavant restaient occultes. Elle exigea que le privilège fut inscrit par les soins de l'intéressé sur des registres à ce destinés, tenus par des fonctionnaires spéciaux. Cette formalité était indispensable pour conserver l'exercice et les effets de la sûreté.

Une situation particulière était faite au vendeur : il résulte de l'article 29 qu'il n'était point obligé de prendre lui-même inscription : « lorsque le titre de mutation constate qu'il est dû au précédent propriétaire ou à ses ayants-cause, soit la totalité ou partie du prix, soit des prestations qui en tiennent lieu, la

transcription conserve à ceux-ci le droit de préférence sur les biens aliénés; à l'effet de quoi, le conservateur des hypothèques fait inscription sur ses registres... » (1).

Cette transcription ainsi que l'inscription d'office que nous retrouvons dans notre Code civil sous l'article 2108, assurent au vendeur son privilège, car outre qu'il ne lui est pas défendu de requérir inscription lui-même, l'intérêt de l'acquéreur sera de faire transcrire le contrat au plus tôt, la transmission de propriété n'étant opérée à l'égard des tiers qu'à cette condition (article 26).

A ce privilège venait se joindre comme garantie supplémentaire l'action résolutoire, dont il n'était pas question dans les dispositions nouvelles et que ce silence n'excluait pas. Que deviennent ces ressources au cas de saisie de l'immeuble sur l'acheteur, c'est ce que l'étude de la deuxième loi du 11 Brumaire an VII va nous faire connaître.

Organisant une procédure simple et rapide à l'exemple de la loi du 9 messidor an III, elle diffère pourtant essentiellement de cette dernière par l'effet qu'elle attribue à l'adjudication. Alors que nous avons vu la loi de messidor consacrer les principes suivis par l'ancienne jurisprudence, nous nous trouvons, sous l'empire de cette loi de Brumaire, en présence d'un système tout à fait opposé : « l'adjudication définitive ne transmet à l'adjudicataire

(1) Première loi du 11 brumaire an VII. — DUVERGIER. *Collection des lois*, t. 11, p. 22.

d'autres droits à la propriété que ceux qu'avait le saisi » tel est l'article 25. Voulant encourager les enchérisseurs, le droit ancien sacrifiait le précédent propriétaire des biens compris dans la poursuite, quand celui ci n'avait pas usé de diligence suffisante pour sa sauvegarde. La loi de Brumaire, basée au contraire sur le principe que : nul ne peut transférer à autrui plus de droit qu'il n'en a, ne reconnaît au décret final qu'un pouvoir très restreint.

L'immeuble mis aux enchères était-il grevé dans le patrimoine du débiteur d'un privilège établi en faveur de celui qui l'y avait fait entrer ? Cette charge qui s'est imprimée sur le bien, ne doit pas être effacée parce que ce bien passe entre les mains d'un nouveau propriétaire. (1). Le vendeur n'était-il pas encore payé du prix de l'aliénation, ou des obligations contractées par l'acquéreur n'étaient-elles pas encore exécutées, lors de la saisie de l'immeuble ? l'action en résolution de la vente, qui eût amené la remise des choses en leur état primitif, produira ce

(1) Nous verrons qu'en fait le privilège du vendeur ne survivait pas à l'adjudication, car, comme dit Troplong (*Privilèges et hypothèques*, t. IV, p. 286), de deux choses l'une : ou le privilège n'était pas inscrit, l'inaccomplissement de la condition exigée d'une manière formelle pour la conservation de la sûreté empêchait le bénéficiaire de s'en prévaloir et était cause que sa garantie demeurait inefficace faute d'inscription, ou le privilège était inscrit, le vendeur, ainsi qu'il sera dit à la page suivante, recevait copie tant des procès-verbaux d'apposition d'affiches que des affiches elles-mêmes. Ainsi averti, il se présente à l'ordre ; vient-il en rang utile sur le prix, il est désintéressé, le privilège s'éteint ; ne vient-il pas en rang utile, l'article 35, que nous étudions à la page 51, nous fait connaître le sort de son inscription.

même résultat, quoique une adjudication ait eu lieu. Le vendeur reprendra son immeuble, car il pourra se prévaloir de la résolution prononcée, contre l'adjudicataire tout aussi bien que contre son propre acheteur: l'enchérisseur en effet n'a d'autres droits à la propriété que le saisi.

Ces principes, si logiques qu'ils fussent, étaient peu faits pour susciter des enchères lors de l'adjudication, et cette menace perpétuelle d'éviction, contenue dans l'action résolutoire, devait paralyser bien des volontés. Toutefois cette rigueur excessive avec laquelle sont traités les adjudicataires subit quelques atténuations que nous font connaître les dispositions à la suite de l'article 25. Sans parler de la prescription qui amenait après dix ans l'extinction des charges passives, maintenues sur l'immeuble malgré l'adjudication, prescription qui courait du jour de la transcription du jugement (article 25), l'adjudicataire obtient parfois, avant ce laps de temps, la radiation de l'inscription qui conservait le privilège du vendeur. Celui-ci, comme on va le voir, était lié à la saisie.

Le conservateur des hypothèques procurait au créancier poursuivant, sur sa requête et dans le but de le mettre au courant des charges, l'état des inscriptions existant au jour du commandement. Si parmi celles révélées, il s'en trouve une au nom du vendeur, à lui comme aux autres intéressés est notifié, au domicile élu dans l'inscription, le procès-verbal d'apposition d'affiches dont il lui est laissé

copie (article 6). Le vendeur ainsi informé peut intervenir et provoquer le jugement de l'action résolutoire : toutes facilités lui sont accordées pour faire trancher, avant l'adjudication définitive, cette question si intéressante pour l'adjudicataire et pour lui-même. Les articles 26 et suivants de notre loi indiquaient les formalités dont il devait entourer sa demande.

S'il ne s'arrête pas à cette détermination, il lui reste à suivre la procédure pour s'assurer le paiement de sa créance garantie par le privilège. Il se présentera à l'ordre lors de la distribution du prix pour faire reconnaître la validité de son titre, contester les prétentions de créanciers qui voudraient le primer, agir en un mot au mieux de ses intérêts. Il est urgent qu'il le fasse, car nous trouvons à l'article 35 la disposition suivante : (le jugement d'homologation de l'ordre) « détermine celles des inscriptions qui ne viennent point en ordre utile sur le prix et ordonne que la radiation en sera faite pour le conservateur des hypothèques, en ce qu'elles frapperaient sur l'immeuble aliéné. » Ainsi donc le sort de son privilège dépend du soin qu'il aura mis à le défendre. Cette sanction toutefois ne peut causer grand préjudice au vendeur non payé, car s'il n'est pas arrivé en rang utile par suite du concours de créanciers préférables à lui, la ressource de l'action résolutoire lui demeure.

La loi de Brumaire an VII procure donc au vendeur une protection à laquelle il n'avait jamais été accoutumé. De tout temps jusqu'à cette époque, l'adjudi-

cation purgeait et son privilège et son action résolutoire; voilà que l'action résolutoire est soustraite désormais à cet effet extinctif et subsiste pour menacer les ayants-cause de l'acquéreur comme elle le menaçait lui-même. Cette survivance ne devait pas amener d'heureux résultats : dans une saisie, les créanciers inscrits et le débiteur lui-même ont intérêt à voir les enchères portées au chiffre le plus élevé, et ce n'est pas en offrant à l'adjudicataire une propriété aussi peu stable que celle soumise à une résolution qu'on a chance d'atteindre ce but. Le législateur en avait-il fait l'expérience ? On le croirait à considérer le projet du Code de procédure. Ce projet rendait en effet à l'adjudication l'effet extinctif qu'elle avait eu jadis, effet dont la loi de Brumaire avait restreint la portée. Mais ce retour aux anciens principes ne fut pas maintenu dans la rédaction définitive du Code de procédure, et l'on y rencontre en l'article 731 une disposition nettement inspirée de la loi à laquelle le Code devait succéder. Le conseiller d'État Réal ne cachait pas du reste la source où l'on avait puisé « l'article 751 du projet, rappelant dans » les mêmes termes la disposition consacrée par » l'article 25 de la loi de l'an VII, décide que l'adju- » dication définitive ne transmet à l'adjudicataire » d'autres droits à la propriété que ceux qu'avait le » saisi ; c'est en grande connaissance de cause que » cette disposition a été insérée dans le Code et qu'il » a été par conséquent décidé que l'adjudication sur » poursuite immobilière ne purgeait point la pro-

» priété » (1). L'abrogation du système de l'ancien droit est donc bien formelle devant cette consécration législative d'un principe qui lui est nettement opposé. Toutefois les rédacteurs du Code se sont montrés réservés dans leur imitation, car l'on chercherait vainement au titre de la saisie immobilière tel que l'avait transformé la loi des 21 avril-1^{er} mai 1806, la prescription décennale que nous rencontrons à la suite de l'article 25 de la loi de Brumaire, cette prescription extinctive n'existe plus et le principe reste désormais tout entier : l'adjudication sur saisie ne purge plus aucun droit réel.

Avant d'examiner dans quelle mesure s'appliquera ce principe en cas de conflit entre un adjudicataire et un vendeur d'immeuble non payé, il nous paraît utile de voir rapidement si l'apparition du Code civil n'a pas amené de transformations notables dans la situation de ce même vendeur.

Nous avons signalé la reconnaissance législative du « droit du précédent propriétaire » en l'article 29 de la loi hypothécaire de Brumaire an VII et nous avons constaté que le législateur l'avait soumis pour sa conservation à la formalité de l'inscription, suppléée par la transcription de l'acte qui l'a fait naître. Ces dispositions passent sans que rien en soit changé, dans les articles 2103 et 2108 de notre Code actuel. Cependant sous l'empire de cette loi nouvelle,

(1) Exposé des motifs du livre V de la première partie du projet du Code de procédure civile, présenté au Corps législatif par M. Réal, orateur du Conseil d'État. — Séance du 11 avril 1806, p. 33.

le vendeur sera toujours obligé de requérir lui-même l'inscription de son privilège, la transcription de l'acte d'aliénation n'ayant pas été jugée indispensable pour rendre le transfert de propriété opposable aux tiers.

Le droit à l'action résolutoire en cas de défaut de paiement du prix n'était certes plus dénié au vendeur depuis de nombreuses années : le législateur de 1804 consacre « *in jure* » ce qui existait auparavant « *in facto* », et l'article 1654 du Code civil arme l'aliénateur non payé d'un droit, dont l'exercice, envisagé dans ses conséquences à l'égard des tiers, sera d'autant plus funeste, qu'il leur aura été impossible de le connaître. En effet, tandis que le privilège devait nécessairement être rendu public pour avoir quelque puissance, la même exigence n'était pas formulée à l'égard de l'action résolutoire qui demeurerait occulte. Telle était la situation faite au vendeur quand parut le Code de procédure : voyons maintenant notre vendeur en présence d'un adjudicataire.

Bien que l'immeuble, par l'effet de l'adjudication, entre dans le patrimoine du dernier enchérisseur, grevé des diverses charges qui l'affectaient du chef du saisi, il a toujours été reconnu que l'adjudicataire n'avait pas à souffrir de l'exercice du droit de suite, conféré par les hypothèques établies sur l'héritage. Cette règle est assez générale pour comprendre dans son application le privilège du vendeur. Nulle part, nous ne la trouvons écrite, et cependant dans toutes

les périodes que nous avons parcourues, même sous l'empire de la loi de Brumaire où nous aurions pu l'appuyer des mêmes raisons dont nous l'appuierons ici, cette règle a été observée. Le privilège du vendeur en effet, comme toute sûreté réelle, a pour but de procurer à son titulaire le paiement de la créance, but dont il lui permet l'accès, en l'autorisant à saisir et à faire vendre l'immeuble grevé pour se payer sur le prix. Ce que doit surtout rechercher le créancier privilégié c'est retirer de la vente provoquée par sa poursuite, la somme la plus élevée, ce faisant, il augmente ses espérances d'obtenir satisfaction. Aussi la loi a-t-elle laissé aux enchères le soin de déterminer qui sera définitivement propriétaire de l'immeuble, et pour que le doute ne puisse subsister sur le point de savoir si l'héritage a réellement atteint le prix le plus élevé, elle favorise l'ardeur des amateurs en leur permettant de faire résoudre l'adjudication primitive pour se porter surenchérisseurs dans la huitaine de cette adjudication. Toutes mesures sont donc bien prises, on peut s'en rendre compte, pour assurer aux créanciers inscrits et parmi eux au vendeur, le désintéressement aussi complet que possible, de leurs créances. Il serait superflu au vendeur, après les formalités que nous venons de voir et qui accompagnent toute saisie immobilière, de vouloir user contre l'adjudicataire des droits que lui réserve son privilège : son intérêt est d'accepter la situation telle qu'elle se présente et de se montrer satisfait du

transport de sa créance sur le prix. S'il n'en était pas ainsi, si, sans pouvoir invoquer l'effet extinctif de l'expropriation forcée, le dernier enchérisseur était obligé, pour acquérir une propriété libre de toute charge hypothécaire, de recourir à la purge, la situation des créanciers inscrits et en particulier du vendeur recevrait-elle meilleure sauvegarde ? Il n'en est rien. La procédure nouvelle qui s'ouvrirait, loin de se clore par une opération plus avantageuse pour eux, attendu que l'immeuble déjà mis en vente est estimé avoir atteint son plus haut prix, serait la source de retards multiples dont ils seraient les premières victimes, et nécessiterait des frais qui diminueraient d'autant la somme substituée à leur gage. L'aliénateur non payé, aussi longtemps que dure l'expropriation, peut veiller à ce que ses droits soient respectés. Il est partie liée à la saisie par la notification, adressée à son domicile élu tel qu'il résulte de l'inscription, du placard affiché faisant connaître la saisie (ancien article 695). Il lui est donc facile désormais d'en suivre toutes les phases, et s'il lui apparaît que le prix d'adjudication ne compense pas la valeur vénale du bien mis en vente, il a la faculté de surenchérir. Dans de telles conditions et quel que soit l'effet attribué par la loi à l'adjudication, il était juste d'admettre que le précédent propriétaire se vit interdire le droit d'user de son privilège (1), après la saisie de l'immeuble, satis-

(1) Cassation. Chambre des Requêtes, 7 juillet 1829. Sirey, 29.1.349.
— Toulouse, 18 juin 1830. Sirey, 1830.2.364.

Cassation. Req. 14 Juin 31. Sirey, 31.1.357 : duquel il résulte que la

faction lui ayant été donnée dans la mesure du possible par le transport de la créance sur le prix produit.

Et si ce transport ne lui est d'aucune utilité, parce que des créanciers à privilège préférable au sien (1) absorbent les deniers, le vendeur ne subit pas encore nécessairement la déchéance complète de ses droits, car l'action résolutoire lui reste. Le maintien de cette action nonobstant l'adjudication est si fermement établi, qu'on ne saurait en contester l'exercice au vendeur encore que la perte de ses droits lui soit imputable. Dans sa négligence, il s'est abstenu de remplir les formalités prescrites pour la conservation de son privilège : la notification envoyée par le poursuivant au cours de la saisie n'a pas su le déterminer à se présenter à l'ordre ouvert pour s'y faire attribuer la collocation à laquelle il avait droit. En ce cas la loi aurait pu ne pas être plus diligente que le principal intéressé et très légitimement aurait consacré comme définitive la renonciation présumée à ses droits. Cependant malgré ces faits, le législateur lui conserve l'action résolutoire et si l'immeuble est acquis à l'adjudicataire, libre de tout privilège et hypothèque, il demeure soumis au pacte comissoire.

saisie et la vente par expropriation de l'immeuble hypothéqué font produire tout leur effet aux inscriptions existant lors de l'adjudication.

Bordeaux, 24 février 31. Sirey, 31.2.147.

Cassation. 20 décembre 1831. Sirey, 1832.1.151 : dès que l'expropriation est consommée par l'adjudication, les inscriptions ont produit leur effet et ne doivent plus être renouvelées.

(1) Concours de créanciers dont le privilège porte sur les meubles et subsidiairement sur les immeubles, art. 2101, 2105 du Code civil.

Cette solution n'était pas universellement admise autrefois et certains auteurs (1) refusaient au vendeur l'action résolutoire, quand précédemment il avait tenté de recouvrer son prix en exerçant le privilège, de sorte qu'il lui était impossible de poursuivre la résolution de la vente quand avant l'adjudication, il avait, mais en vain, usé de son privilège. « Le vendeur » qui se présente à un ordre pour être payé de ce » qui lui est dû sur les deniers à distribuer, fait un » acte positif par lequel il ratifie la vente faite par » son acquéreur... il s'interdit par conséquent le » droit de venir ensuite faire résoudre ce qui a été » consommé sous ses yeux avec son concours et sa » participation » (2).

La Cour de cassation ne pensait pas autrement que Troplong quand elle tranchait, le 16 juillet 1818, la question contre le vendeur : « Attendu, disait-elle, que le sieur de Rachaix, au lieu d'intenter l'action en résiliation, étant intervenu dans l'instance de saisie immobilière sans demander la distraction, s'étant pourvu dans l'ordre pour être colloqué sur le prix de l'adjudication, et ayant ainsi approuvé la vente, s'est rendu non recevable dans sa demande en résolution de la vente par lui faite » (3).

(1) TOULLIER (continué par Duvergier), t. 16, art. 1582 à 1657, p. 551. MARCADÉ et Paul PONT, *Explication du Code civil*, t. 6, p. 292.

(2) TROPLONG, *Privilèges et hypothèques*, t. 1, p. 294.

(3) Cassation, 16 juillet 1818, Devilleneuve, 1818.1.504.

Cassation, Requêtes, 2 juin 1824, Devilleneuve, 1824.1.472.

Riom, 28 avril 1824 : rapporté avec arrêt de rejet, 30 avril 1827 Devilleneuve, 1827.1.585.

Mais cette théorie de Troplong ne va-t-elle pas à l'encontre des principes posés par le Code civil en cette matière ? Le vendeur non payé jouit, en effet, d'un privilège sur l'immeuble vendu et d'une action résolutoire : nous chercherions en vain, parmi les articles du Code, un texte sur lequel s'appuieraient les partisans de la doctrine énoncée ci-dessus. Les garanties ne sont pas accordées au vendeur sous une alternative : le recours à une de ces garanties ne saurait être envisagé comme une renonciation tacite à la seconde d'elles. Cette idée serait en contradiction avec l'esprit de la loi qui, en accordant l'action résolutoire, a voulu ainsi permettre au vendeur d'éviter la perte et de la chose et du prix. L'article 1656 du Code civil ne nous en fournit-il pas la preuve ? Lorsque par un pacte commissaire exprès, l'aliénateur s'est réservé le droit de considérer la vente comme résolue par la seule expiration du terme concédé pour le paiement, il ne peut user de cette faculté, qu'après avoir préalablement mis l'acquéreur en demeure de payer le prix : ce n'est que devant l'impossibilité de recevoir satisfaction, attestée par une sommation restée infructueuse, que le juge constatera la résolution du contrat, tant il est peu vrai que la poursuite du prix met obstacle à l'exercice postérieur de l'action résolutoire. Quant à l'arrêt de la Cour de cassation du 16 juillet 1848, qui résout la question dans un sens contre lequel nous nous élevons, nous pourrions lui opposer d'autres arrêts rendus en cette matière spéciale de l'ordre, qui

consacrent notre théorie (1). De sorte que devant cette jurisprudence divisée, on ne saurait mieux faire qu'adopter la solution basée sur les principes du Code civil, solution qui ne doit point varier parce qu'elle intervient dans une saisie, l'adjudication qui termine cette saisie étant sans influence sur l'action résolutoire.

Notre conclusion sera donc que malgré l'exercice préliminaire du privilège au cours d'une saisie provoquée par un tiers, le vendeur pourra se prévaloir de la résolution prononcée, contre l'acquéreur définitif de l'héritage mis aux enchères. Le principe exprimé en l'article 731 du Code de procédure nous permet d'être aussi affirmatif : l'adjudicataire ne saurait avoir plus de droit que n'en avait le saisi. La condition résolutoire menaçait la propriété du saisi, elle menacera la propriété de l'adjudicataire. Pour établir l'inexactitude de ce raisonnement, il faudrait trouver dans l'ancien texte du Code de procédure, une disposition qui lui soit contraire. Les recherches faites dans le but de la découvrir seraient vaines : aussi tenons pour certain que sous l'empire de la loi de 1807, en cas d'expropriation forcée, le décret ne nettoie plus l'action résolutoire.

(1) Cassation, 3 décembre 1817. Le droit de demander la résolution pour défaut de paiement du prix est indépendant du droit de se présenter à l'ordre pour toucher tout ou partie de ce prix. Devilleneuve, 1817.1.390.

Cassation, Requêtes, 16 mars 1840. Devilleneuve, 1840.1.321 (note).

Cette proposition est encore vraie de nos jours, ainsi que le constate un arrêt de Cassation du 27 mars 1893. Dalloz, 1894.1.338. — Sirey, 1896.1.443.

La possibilité de la reprise de l'immeuble par le vendeur, après l'adjudication, présentait, en même temps que certains avantages, d'immenses inconvénients. Sans doute, la situation de cet aliénateur est tout à fait avantageuse, nous venons de le constater; mais il est d'autres personnes dont les intérêts ne méritent pas moins que les siens d'être pris en considération. Je veux parler des adjudicataires. Quand je passe un contrat de vente amiable, je me fais représenter, par celui de qui j'achète, les titres de la propriété vendue. Il m'est facile alors de me rendre compte de la stabilité des droits qui vont m'être conférés. Je saurai si le prix a été acquitté par mon vendeur ou par les personnes qui, avant lui, ont possédé l'immeuble, objet du contrat actuel; en un mot, je n'aurai pas à craindre l'action résolutoire, ou tout au moins je suis à même de la prévoir. Rien de semblable ne se passait dans les formalités préparatoires de l'adjudication. Les enchérisseurs devaient se contenter des renseignements groupés dans le cahier des charges, renseignements qu'on aura puisés, la plupart du temps, près du saisi et qu'il aura donnés, les mesures prises à son égard doivent le faire supposer, aussi peu précis que possible. Ils ne pouvaient non plus, puisqu'elle est occulte, être fixés sur l'existence d'une action résolutoire appartenant à un précédent propriétaire, à moins qu'une inscription conservatrice du privilège ne leur révélât que, dans les transferts antérieurs, le prix était resté impayé. C'est dans ces conditions que s'ouvraient les enchères.

Confiant dans les droits de l'exproprié, dont rien qu'une inscription ne révèle la fragilité, un acquéreur fera entrer dans son patrimoine l'héritage saisi. S'il y est amené par les circonstances, cet acheteur pourra, par la suite, grever ce nouvel immeuble d'hypothèques ou d'autres charges analogues. Cette situation, si facile, durera jusqu'au retour offensif d'un précédent propriétaire non payé, qui, sortant de l'inaction dans laquelle la loi l'autorise à se maintenir, vient émettre la prétention de reprendre l'immeuble des mains de l'adjudicataire, libéré des droits réels nouveaux ; c'est l'application du principe : *resoluto jure dantis, resolvitur et jus accipientis*. Son intervention aurait pu se produire au cours de la saisie : elle eut amené à ce moment une solution qui, pour lui, vendeur, n'eût pas été différente, mais dont l'adjudicataire et ses ayants-cause n'auraient pas souffert. Nous ne voulons pas supposer que, dans sa revendication tardive, le vendeur non payé puisse être guidé par un autre motif que son droit, et cependant, l'hypothèse suivante pouvait se présenter où le sacrifice imposé aux acquéreurs était plus odieux encore. Un vendeur payé de son prix, d'accord avec le saisi, par la suppression de ses quittances, faisait revivre fictivement sa créance, et entamait alors une procédure qui, si sa fraude n'était pas découverte, engendrait les conséquences désastreuses sur lesquelles nous venons de nous arrêter. L'on conçoit dès lors l'ardeur avec laquelle les enchères étaient suivies. La menace d'éviction

résultant de la persistance de l'action résolutoire, détournait de cette opération les personnes qui auraient pu y trouver l'emploi de leurs capitaux : d'où, pour avoir voulu protéger outre mesure un précédent vendeur, parfois coupable, toujours négligent, on sacrifiait, en même temps que l'adjudicataire et ses ayants-cause, le saisi lui-même et les créanciers inscrits qui avaient d'autant moins de chance d'être payés que l'adjudication présentait peu de garanties. Il était du devoir du législateur de disposer plus équitablement de ses faveurs. Trente-quatre ans d'exercice de cette réglementation réussirent à le convaincre, et il se décida enfin, le 2 juin 1841, à faire triompher la raison, la justice et l'intérêt général, sans toutefois perdre complètement de vue l'intérêt particulier du vendeur.

CHAPITRE TROISIÈME

Purge du Privilège

Plusieurs systèmes furent proposés durant l'élaboration de la loi du 2 mai 1841, pour améliorer la situation périlleuse faite aux adjudicataires par le maintien de l'action résolutoire.

M. Persil, dans un rapport présenté à la Chambre des Pairs, le 23 mars 1840 (1), assignait comme limite extrême « à la demande » en résolution, l'adjudication elle-même. Rendue publique avant cette époque, que la publicité lui vienne d'une demande formulée ou d'une insertion au cahier des charges, l'action résolutoire était conservée au vendeur non payé.

(1) DALLOZ. Répertoire. *Vente publique d'Immeubles*. Rapport de M. Persil, page 562.

DUVERGIER, *Collection des lois*, Année 1841, Loi 2 Juin 1841, article 717, note 3.

Le remède était insuffisant : la menace d'éviction apparaissant ainsi au grand jour ne serait restée sans influence sur les enchères que si son sort définitif eut été réglé avant l'adjudication : mais la possibilité pour l'aliénateur non payé d'user après l'expropriation, de l'arme qu'il s'était réservée antérieurement (le jugement statuant sur la résolution pouvait être postérieur à la sentence d'adjudication) aurait tenu éloignés de notre opération les enchérisseurs peu soucieux de faire un placement et des frais qu'une résolution annoncée rendra inutiles.

La Chambre des Députés n'adopta point le système qui avait conquis les suffrages de la Chambre des Pairs, et la solution à laquelle elle s'arrêta à l'instigation de MM. Thil, Hébert et Lherbette mérite d'être signalée. « Le vendeur était encore autorisé à exercer l'action résolutoire, pourvu que son droit ou bien ait été conservé par l'inscription du privilège ou bien ait été porté à la connaissance du poursuivant, soit par une insertion au cahier des charges, soit par une notification personnelle. Toutefois, était-il ajouté, le vendeur sera déchu de son action en résolution, s'il ne l'a pas « intentée » avant la clôture de l'ordre. — Séance du 15 janvier 1841. — Ce n'était pas dans cette faculté laissée à l'aliénateur d'attendre la clôture de l'ordre pour engager des poursuites contre l'adjudicataire, qu'il fallait espérer trouver l'amélioration recherchée. Le vendeur devenait maître de la situation. L'adjudication avait-elle produit une somme suffisante pour le désintéresser ?

il se contentait alors de se présenter à l'ordre et d'y réclamer le rang que son privilège lui assurait. Si la saisie se terminait sans qu'il pût entrevoir la satisfaction de ses intérêts, il était libre de réclamer alors l'application de l'article 1654 du Code civil auquel on n'entendait pas déroger. Le sort du dernier enchérisseur était donc entre ses mains, et l'incertitude dans la propriété qui découlait nécessairement de cette situation, aurait accru peut-être la dépréciation des immeubles contre laquelle accessoirement on voulait réagir.

L'union se fit enfin entre les membres de la Chambre des Pairs et les membres de la Chambre des députés sur un amendement de M. Mater. Cet amendement qui avait pour but d'attribuer à l'adjudication un effet extinctif, était accompagné du raisonnement suivant : pourquoi employer le système de réserves : « il est tout aussi facile au vendeur primitif d'exercer ses droits plutôt que de les réserver. » Cet exercice immédiat donnerait à l'adjudication le caractère sérieux qu'elle ne peut avoir quand l'action résolutoire, soit déjà intentée, soit simplement annoncée par une insertion au cahier des charges, menace de mettre le tribunal dans l'obligation de sanctionner un transfert de propriété qu'il devra dans une décision postérieure, considérer comme non avenu. Il faut donc mettre le vendeur en demeure de faire statuer sur sa demande en résolution avant que le tribunal n'ait adjugé l'immeuble : s'il triomphe dans sa revendication, les opérations

de la saisie seront par cela même terminées; s'il succombe, la propriété offerte aux enchérisseurs ne contiendra plus en elle de cause d'extinction : la stabilité des droits mis en vente aura pour conséquence l'élévation du prix. — Les avantages que présentait ce système furent appréciés à leur juste valeur : aussi trouva-t-il place dans la loi du 2 juin 1841 qui consacre désormais ce principe : l'adjudication sur saisie immobilière purge l'action résolutoire du vendeur.

Toute préoccupée d'assurer à l'adjudicataire une propriété garantie du germe spécial d'éviction que nous venons d'énoncer, la loi nouvelle dans sa rédaction définitive ne contenait aucune disposition se rapportant au privilège du vendeur. Que devait-on conclure de ce silence? C'est ce que nous rechercherons avant de nous livrer à l'étude du principe qui se dégage de l'article 717 du Code de procédure (rédaction de la loi de 1841) (1).

Que le privilège du vendeur soit purgé par l'effet de l'adjudication sur saisie immobilière, il n'en peut exister aucun doute. Il en était ainsi depuis longtemps. Nous avons rencontré cette règle dans la procédure de l'ancien droit, et si l'on ne trouve dans les lois de brumaire et de 1807, aucun texte qui en soit l'expression littérale, on n'en peut tirer argument pour la déclarer abrogée.

(1) Nous suivons cette division pour en avoir fini au plus tôt avec la purge du privilège et en arriver à la purge de l'action résolutoire qui demandera plus de développements.

Elle ne cessait d'être tacitement appliquée, et il était admis que l'adjudicataire n'avait pas à remplir après la sentence d'adjudication, les formalités prescrites par le Code civil pour la purge du privilège, les phases diverses de la procédure de saisie y ayant suppléé. Malgré son existence de fait, officiellement reconnue au cours des travaux préparatoires de la loi du 2 juin 1841 (1), le législateur de cette époque hésita à donner à la règle l'investiture légale, et le projet présenté, qui attribuait à l'adjudication un effet extinctif, s'exerçant tant sur les privilèges que sur les hypothèques dispensées d'inscription, ne fut pas adopté (2). On continua donc comme par le passé à considérer le privilège du vendeur virtuellement purgé en notre cas particulier. Dix sept ans s'écoulèrent encore avant que ne passe dans la loi cette disposition qui avait toujours été tenue pour exacte et que néanmoins toujours on avait écartée des textes.

« Le jugement d'adjudication dûment transcrit purge toutes les hypothèques (3) et les créanciers n'ont plus d'action que sur le prix : telle est l'adjonction insérée à la suite de l'article 717 du Code de procédure par le législateur du 21 mai 1858, qui fait un principe juridique, d'une règle incontestable et incontestée.

(1) DALLOZ. Répertoire. Vente publique d'immeubles, p. 566.

(2) CARRÉ et CHAUVEAU. Procédure civile, t. 5, article 717, p. 253.

(3) Ce mot hypothèque est pris ici dans un sens assez général pour comprendre les privilèges qui ne sont après tout que des hypothèques privilégiées. Les travaux préparatoires des lois de 1841 et de 1858 en font foi; on y parle des créanciers inscrits, englobant ainsi les privilèges et hypothèques.

Quand une personne, par suite d'un contrat amiable, se rend acquéreur d'un immeuble grevé de privilèges ou d'hypothèques, elle trouve dans les dispositions du Code civil (articles 2181 et suivants) la facilité d'exonérer sa propriété de toutes charges.

Par l'accomplissement de certaines formalités (1), elle met en demeure les titulaires des droits réels qui grevent son immeuble, de se déclarer satisfaits des offres qu'elle leur fait de son prix, si mieux ils n'aiment, usant de leur droit de suite, requérir l'ouverture d'enchères.

C'est de cette procédure que sont dispensés les adjudicataires sur expropriation forcée, en vertu de la loi du 21 mai 1858. Les raisons qui justifient cette mesure nous sont connues : qu'il nous suffise donc de rappeler que le vendeur n'aurait aucun intérêt à provoquer de nouvelles enchères après une saisie. Par la notification que le poursuivant a du nécessairement lui adresser en vertu de l'article 692 du Code de procédure, il est intervenu aux diverses opérations qui se sont déroulées : il a été facile de pourvoir à sa sauvegarde, et, si au cours de la réalisation de l'immeuble, son observation lui révèle que ses droits n'ont pas reçu le traitement désirable, il peut éviter le préjudice entrevu en surenchérissant lui-même. La protection dont la loi le couvre, avec justice du reste, s'allie très bien avec la sécurité que l'adjudicataire est en droit d'attendre d'une acqui-

(1) Transcription du titre (article 2181).

Notification aux créanciers inscrits (article 2183).

sition faite à la barre du tribunal, et le résultat de cette conciliation d'intérêts opposés se trouve être que l'un acquiert une propriété « nettoyée du privilège » moyennant un prix affecté à l'acquittement de l'obligation de l'autre. Les droits du vendeur sont transportés de l'immeuble sur le prix : l'adjudicataire devient son débiteur, et si plusieurs créanciers se présentent à l'ordre pour prendre part à la distribution des deniers, il pourra les écarter. L'adjudication dûment transcrite le prive de son droit de suite, mais laisse subsister son droit de préférence qu'il invoquera avec profit s'il produit à l'ordre dans les délais légaux. Quels sont ces délais dont l'inobservation entraînerait déchéance ?

L'article 717 du Code de procédure fournit une réponse visant plus spécialement les créanciers à hypothèque légale, mais on est d'accord pour l'appliquer au cas qui nous retient. Si l'ordre se règle amiablement, le vendeur, jusqu'à la clôture, a droit d'y réclamer son rang ; si l'ordre est judiciaire, il faut, conformément à l'article 754 du Code de procédure, qu'il fournisse ses titres dans les quarante jours de la réception de la sommation, envoyée elle-même à cet effet, aux créanciers inscrits, dans la huitaine de l'ouverture de l'ordre.

Toutefois le sacrifice du vendeur à l'adjudicataire ne s'accomplit pas sans qu'auparavant certaines conditions aient été remplies. Et d'abord il en est une, tellement évidente, qu'il n'est point besoin de la commenter longuement : la saisie de l'immeuble

grevé du privilège doit être opérée *super domino*. Le premier élément requis pour consentir valablement une aliénation, volontaire ou forcée, peu importe, est la propriété en la personne du *tradens* : *nemo dat quod non habet*. Or, si la qualité de propriétaire ne repose pas sur la tête du saisi, aucun droit ne pourra être conféré à l'adjudicataire, pas même celui de se prévaloir de la purge des charges qui grevaient l'immeuble. La revendication du véritable propriétaire, à l'égard duquel l'expropriation est une *res inter alios acta*, est toujours possible, aussi bien au cours de la saisie (sous forme de demande en distraction) qu'après la clôture. Elle en marquera le terme, à moins qu'elle n'entraîne l'annulation de toutes les opérations ainsi que de leurs conséquences (1).

L'article 692 du Code de procédure fait une obligation au saisissant d'adresser aux créanciers inscrits sur l'immeuble mis aux enchères, sommation de prendre connaissance du cahier des charges, de fournir leurs dires et observations..., en un mot de s'intéresser à la poursuite. Cette condition devra être remplie envers le vendeur pour que se produise la purge de son privilège. Les motifs qui justifient cette purge feraient défaut si le vendeur n'était appelé à intervenir dans les débats, et nous verrons, en étudiant la procédure proprement dite, la situation

(1) Cassation. Requêtes, 2 décembre 1878. Dalloz, 1879.1.259. — Sirey, 1879.1.345 et la note.

du précédent propriétaire laissé dans l'ignorance de la saisie (1).

La purge du privilège du vendeur suppose enfin que l'adjudicataire paie le prix. La loi consent à ce que les droits de l'aliénateur sur l'immeuble s'effacent et soient remplacés par une créance contre le dernier enchérisseur, mais pour qu'il en soit ainsi, il faut que celui-ci exécute ses obligations, parmi lesquelles figure en première ligne le paiement du prix. Nous devons remarquer toutefois que ce paiement ne constitue pas une condition résolutoire affectant la purge du privilège, en ce sens que son défaut amène la résolution rétroactive de la purge et la remise des choses en l'état primitif. Théoriquement, il devrait en être ainsi et les principes admis en matière de résolution l'exigeraient ; mais en réalité, le droit de suite est perdu définitivement pour le vendeur à la suite d'une adjudication sur saisie ; il ne lui reste qu'un simple droit de préférence sur le prix (2). S'il n'obtient pas de l'adjudicataire ce à quoi il a droit, il ne pourra plus, par l'action réelle, poursuivre la vente de l'immeuble contre celui qui détient le bien, sa garantie et ses effets étant éteints.

Quelle sera alors sa situation si par exemple l'adjudicataire devient insolvable, ou grève le fonds de charges nouvelles ? L'ancien vendeur non payé ne souffrira-t-il pas du concours des créanciers directs de l'adjudicataire, si, postérieurement à la première

(1) Voir la suite. Deuxième partie, chapitre I^{er}, *Des sommations*.

(2) Cassation, 4 juin 1850. Dalloz, 1850.1.215.

adjudication, ceux-ci provoquaient une nouvelle procédure d'ordre ?

Il lui sera facile d'écarter le péril qui le menace en demandant la revente sur folle enchère. L'acquéreur n'ayant pas payé le prix, l'article 733 du Code de procédure autorise une réouverture d'enchères sur l'immeuble primitivement adjudgé. Par l'effet de l'adjudication nouvelle, la propriété intermédiaire sera rétroactivement anéantie et avec elle tous les démembrements concédés par le fol enchéri. De ce fait, sont écartés tous les titulaires de droits réels, dont l'insolvable était l'auteur, et nés après son privilège.

En outre il lui est permis d'invoquer la garantie accordée par l'article 2103 au vendeur non payé. Cette garantie appartient en effet au saisi qui joue le rôle d'aliénateur, aussi longtemps que dure la dette contractée par l'adjudicataire. Nous ne trouvons dans les circonstances qui entourent l'expropriation forcée, rien qui empêche la naissance de ce privilège. Dès lors si le prix d'adjudication a été délégué au vendeur primitif pour éteindre l'obligation du saisi (je ne vois d'autre explication à la délivrance du bordereau exécutoire contre l'adjudicataire), cette attribution ne saurait comprendre la créance nouvelle du saisi, sans entraîner avec elle ses accessoires, en notre cas particulier, le privilège de l'article 2103. D'autre part, comme l'adjudication a du nécessairement être transcrite, ce privilège est conservé. Le vendeur pourra s'en assurer l'exercice, soit qu'il

fasse mentionner en marge de l'inscription d'office la délégation que l'ordre consacre à son profit, soit qu'il requière l'inscription en sa faveur. Ces mesures prises, la présence des créanciers hypothécaires ou privilégiés de l'adjudicataire ne lui inspirera aucune crainte, car pour obtenir le paiement du bordereau de collocation, il trouvera en la subrogation dans le privilège du saisi, la compensation rendue nécessaire par l'extinction de sa propre sûreté.

Nous avons toujours supposé jusqu'ici que cette purge du privilège résultait de la sentence d'adjudication. Cette solution est-elle exacte ou ne faut-il pas plutôt chercher dans la transcription de cette sentence, la cause de cet effet ?

Il ressort des textes qui nous sont soumis que le législateur a paru vouloir laisser à la transcription le soin d'éteindre le privilège. Pour qu'une sentence d'adjudication soit opposable aux tiers, tout au moins quand elle est translatrice de propriété, la loi exige qu'elle soit transcrite (articles 1 et 3 de la loi du 23 mars 1855). Or, que faut-il entendre par tiers au cas présent, sinon tout titulaire régulier (1) d'un droit réel grevant l'immeuble du chef d'un précédent propriétaire, et dont l'exercice apportera une entrave à la libre jouissance de l'adjudicataire. Notre vendeur se range parmi eux, et si la loi juge bon d'attribuer à l'adjudication un effet extinctif de ces droits réels, cet effet ne se produit qu'autant évidem-

(1) J'entends par cette expression le tiers qui a lui-même rempli les formalités prescrites pour la conservation de ses droits.

ment que le bénéficiaire désigné peut se prévaloir de son titre ; or, il ne le peut que s'il a transcrit.

La controverse n'aurait pas du s'élever, semble-t-il, devant l'affirmation si nette de l'article 717 du Code de procédure. On y lit, en effet : le jugement d'adjudication « dûment transcrit » purge toutes les hypothèques. Ce texte met suffisamment en lumière les intentions du législateur de 1858, et il apparaît bien de l'étude des travaux préparatoires de la loi que l'on a entendu subordonner l'extinction du privilège du vendeur à cette formalité de la transcription. La conséquence de ce système est d'obliger le vendeur à renouveler, si les circonstances le commandent, son inscription dans l'intervalle compris entre l'adjudication et la transcription (1), car ce n'est qu'à ce dernier moment que s'opère le transport du droit de la chose sur le prix, transport qui, pour s'effectuer, nécessite la conservation du privilège jusqu'à l'époque où l'immeuble sort du patrimoine du débiteur. Cette doctrine tend à prévaloir en jurisprudence, et si avant l'apparition des lois de 1855 et de 1858 les décisions étaient contradictoires, l'accord s'est fait unanime depuis pour réserver à la transcription seule la purge qui nous intéresse (2).

(1) Intervalle qui ne peut excéder 45 jours (article 750 du Code de procédure), puisque ce délai écoulé sans que la transcription ait été opérée, l'adjudicataire se voit menacé de la folle enchère.

(2) Cassation, 22 janvier 1877. — Dalloz, 1877.1.249. — Sirey, 77.1.115.

Aix, 10 juin 1884. D. 86.2.172. — Sirey, 1884.2.155.

Nîmes, 11 juillet 1884. — Dalloz, 1885.2.159.

Cahors, 25 janvier 1892, où on lit : « attendu que ce n'est qu'à partir

Cette théorie, quoique basée sur des arguments sérieux, et bien que forte de l'autorité de la jurisprudence, n'est pas la nôtre. Examinons en premier lieu la situation qui en résulterait pour le vendeur non payé désireux de porter une surenchère.

Quand des opérations interviennent, ayant pour conséquence la libération intégrale d'un immeuble, on reconnaît généralement aux créanciers hypothécaires et privilégiés inscrits sur cet immeuble, la faculté de surenchérir du dixième aussi longtemps que leur droit de suite n'est pas purgé, sous la seule condition qu'ils se trouvent dans le délai prévu pour l'exercice de cette faculté (1). Rien n'autorise à penser que cette faculté doive être refusée au vendeur tant qu'il peut se prévaloir du droit de suite. Nous remarquons, d'autre part, en l'article 708 du Code de procédure, que le législateur accorde à toute personne le droit de surenchérir du sixième dans les huit jours de l'adjudication. Or, qu'advierait-il si le privilège du vendeur n'était purgé que par la transcription ?

Jusqu'à cette époque et puisque son privilège

de la transcription que le droit des créanciers est transporté de la chose sur le prix, et que, par suite, l'inscription a produit son effet ». Dalloz, 1892.2.418.

Cassation, 4 mai 1891 : « attendu qu'aux termes de l'article 6 de la loi de 55 et de l'article 717 du Code de procédure, en cas de saisie, c'est la transcription du jugement d'adjudication qui, seule, a pour effet d'arrêter le cours des inscriptions et de purger l'immeuble exproprié des hypothèques dont il était grevé ». Dalloz, 1892.1.9.

(1) Ils ont un délai de 40 jours qui court du jour des notifications, quand ces notifications ont eu lieu. (Article 2185 du Code civil.)

subsiste, le vendeur qui veut surenchérir portera une surenchère du dixième. Ce faisant, il prend soin de ses intérêts et évite d'augmenter du sixième un prix qu'il peut majorer simplement du dixième en retirant de son opération les mêmes avantages. Il n'utilisera donc pas la surenchère du sixième.

Pourrait-il le faire dans la théorie que nous combattons ? Cette surenchère du sixième, avons-nous dit, doit se produire dans les huit jours de l'adjudication. L'observation de cette règle sera-t-elle possible à l'époque de la transcription ? Le doute est permis si l'on considère le temps qu'exige l'accomplissement des formalités nécessaires pour transcrire. D'où impossibilité d'user de la surenchère, le délai étant expiré. D'un côté donc, inutilité ; de l'autre, impossibilité de cette surenchère : tel paraît être le caractère de cette ressource, si la transcription seule purge le privilège du vendeur.

Et maintenant, si l'on recherche le but que poursuit la loi du 23 mars 1855 en soumettant à la transcription les jugements d'adjudication, on remarque que ce but est atteint ici par le seul fait de l'adjudication. Le législateur a voulu, en ordonnant une publicité, porter à la connaissance des tiers le transfert de propriété, avertir que tel immeuble passait d'un patrimoine dans un autre. Dira-t-on que cette mesure est nécessaire vis-à-vis de créanciers, invités personnellement à assister à une procédure, dont le couronnement est l'aliénation de leur gage ? L'adjudication ne les surprendra point : ils ont dû

la prévoir ; par conséquent, dès qu'elle se produit, elle ne doit point subir dans ses effets une restriction imputable à ceux qui ont prêté en quelque sorte leur concours pour la mener à bonne fin. D'autant plus que l'on chercherait vainement une différence dans la situation du vendeur, selon qu'elle est envisagée soit avant, soit après la transcription.

Avant comme après cette formalité, l'ouverture des enchères aura fait produire à l'adjudication le prix réputé le plus élevé. La réalisation du gage se sera faite au mieux des intérêts communs. Si telle n'est pas l'opinion du précédent propriétaire, il usera de la faculté de surenchérir qui lui est laissée par l'article 708, que la transcription soit intervenue ou non, pourvu que le délai prescrit n'aie pas encore pris fin. Au cas contraire, le prix reste définitivement fixé par l'adjudication et c'est sur ce prix que le vendeur aura à faire valoir son droit de préférence. D'où, on est obligé de le reconnaître, « la transcription de l'adjudication ne transfère à l'adjudicataire et ne retire aux créanciers inscrits aucun droit particulier, elle laisse les choses dans l'état où l'adjudication les avait déjà mises » (1).

Que si maintenant on s'appuie sur l'article 717 du Code de procédure pour soutenir que la purge ne résulte que de la transcription, nous répondrons qu'on peut interpréter d'une autre manière l'existence dans cet article des mots : dûment transcrit. Qui

(1) OLIVIER et MOURLON, *Saisie Immobilière*, page 423.

nous dit que le législateur n'a pas manifesté par là sa volonté de voir la transcription arrêter le cours des inscriptions ? Pour que le vendeur puisse se prévaloir de son privilège, il faut, nous l'avons vu, qu'une inscription ait été prise à son profit. Si cette formalité n'est pas remplie lors de la transcription de l'adjudication, il lui sera défendu de prétendre au transport de la créance sur le prix. En effet, à cette époque, sur qui inscrirait-il son privilège ? Sur l'adjudicataire : il n'est pas, du chef de la vente, son débiteur, n'étant que l'ayant-cause à titre particulier du saisi. Sur le saisi : il n'est plus propriétaire à son égard par l'effet de la transcription. Mais, peut-on nous dire, si les créanciers hypothécaires ou privilégiés s'inscrivent jusqu'au moment de la transcription, c'est donc bien que celle-ci seule purge ; si cet effet était réservé à l'adjudication, les créanciers n'auraient aucun intérêt à accomplir postérieurement cette formalité. Nous répondrons que l'adjudication purge bien par elle seule le privilège du précédent propriétaire, mais elle ne le prive que de l'exercice du droit de suite. Le droit de préférence est reporté sur le prix produit. Dès lors, même après l'adjudication et bien que son privilège soit purgé quant au droit de suite, le vendeur a encore avantage à requérir inscription pour se réserver, lors de la distribution des deniers, le rang attribué à la qualité de sa créance. Cette interprétation qui nous amène à admettre, comme la jurisprudence, que l'inscription peut et doit être prise et renouvelée jusqu'à la

transcription, paraît conforme, du reste, à l'ordre d'idées exprimées dans la suite de l'article, et nous n'hésitons pas à l'adopter, persuadé qu'il appartient à la sentence d'adjudication elle-même, et non à la transcription de cette sentence, de purger le privilège du vendeur.

Nous avons jusqu'ici envisagé une procédure de saisie se déroulant régulièrement et aboutissant sans incident à une adjudication dont nous avons pu apprécier l'influence sur le privilège du précédent aliénateur. Divers événements peuvent survenir qui simplifient ou prolongent les formalités de l'expropriation. L'adjudication peut être le résultat d'une conversion de la saisie en vente volontaire. L'inexécution de ses engagements par le premier adjudicataire ou la formation d'une surenchère nécessitent la reprise des opérations. Voyons le sort du privilège du vendeur à travers ces événements !

La question de savoir si l'adjudication sur conversion de saisie en vente volontaire purge le privilège du vendeur n'offre guère de difficulté. Elle intervient quand le créancier poursuivant la saisie, interrompt la procédure et s'accorde avec le débiteur pour obtenir du tribunal une sentence à l'effet de substituer aux formalités de l'adjudication telle qu'elle devait se passer, une vente qui, sans exclure les enchères, pourra être faite devant notaire. Quels que soient les avantages procurés par le concours du saisi à la vente, le poursuivant ne peut aban-

donner son idée première, sans que l'assentiment du vendeur non payé ne soit parfois exigé.

jugement qui autorise la conversion est-il rendu alors que le vendeur n'a pas encore été touché par la sommation prescrite en vertu de l'article 692 du Code de procédure : ce dernier demeure en ce cas étranger à toute la procédure qui aura lieu à l'occasion de son ancien immeuble non encore payé. Le poursuivant n'a pas à le consulter sur l'opportunité de la conversion et son adhésion n'est pas nécessaire. Mais d'un autre côté, comme il a été tenu à l'écart des opérations et que par suite aucune surveillance ne lui a été possible, il serait injuste d'attribuer à l'adjudication finale, la purge de son privilège. Le dernier enchérisseur se verra donc dans l'obligation de remplir à son égard les formalités ordonnées par les articles 2181 et suivants du Code civil, s'il veut jouir d'une propriété libre de toute entrave (1).

Que si au contraire la conversion est autorisée après sa mise en demeure de prendre connaissance du cahier des charges et de s'immiscer à la saisie, aucun obstacle ne se rencontre pour refuser à

(1) Pau, 20 mai 1889. — Sirey, 1890.2.43. — « Attendu qu'il résulte des dispositions de l'article 743, que le poursuivant et le saisi sont regardés comme seuls intéressés quand la saisie a été convertie avant la sommation aux créanciers inscrits, que cela signifie seulement que les créanciers laissés en dehors de la conversion ne seront point recevables à la contester et que par voie de conséquence, l'adjudication à intervenir sera sans effet vis-à-vis d'eux, notamment à cet égard que l'adjudicataire restera tenu de procéder vis-à-vis d'eux à la purge des hypothèques. »

l'adjudication définitive l'effet extinctif que lui donne l'article 717 du Code de procédure. Le vendeur est alors un des intéressés dont le consentement est requis pour la validité de la transformation (1), qui devient en quelque sorte son œuvre. Peut-on admettre qu'il en provoque dans la suite l'anéantissement, ce qui ne manquerait pas de se produire, si on l'autorisait à user encore de son privilège après une adjudication sur conversion ? De plus, il a été lié à la procédure, et il a pu y sauvegarder ses droits. Nous retrouvons donc ici les motifs qui rendent la purge légitime, et comme une situation analogue doit entraîner des conséquences semblables, nous en concluons que l'acquéreur n'aura plus à craindre l'exercice du droit de suite conféré par le privilège, car il faut reconnaître en cette circonstance à l'adjudication, la puissance que nous avons reconnue à celle qui termine une expropriation forcée (2).

Quelle sera l'influence d'une adjudication à suite de surenchère sur le privilège du vendeur ? On sait qu'en vertu de l'article 708 du Code de procédure, toute personne peut rendre incertaine la propriété de l'acquéreur, en formant une surenchère du sixième du prix principal dans la huitaine de l'adju-

(1) Cassation, 11 novembre 62. — Dalloz, 62.1.504. — Paris, 11 avril 1892. — Dalloz, 93.2.364.

(2) Dijon, 24 mars 1847. — Sirey, 47.2.410. — Dalloz, 54.2.60 § 1.
Amiens, 17 mai 1851. — Sirey, 51.2.344. — Dalloz, 54.2.60, § 2.
Orléans, 5 août 1853. — Sirey, 53.2.503. — Dalloz, 54.2.231.

dication. La purge du privilège déjà produite sera-t-elle touchée par cet événement ?

Il est certain tout d'abord que, si par suite de sa participation aux enchères nouvelles, la propriété est attribuée en dernier lieu au surenchéri, la question ne se pose pas. La situation créée par la première adjudication se trouve confirmée. Les droits des parties en cause restent ce qu'ils étaient antérieurement, par conséquent aucune innovation n'est introduite, pas plus dans la transmission de propriété que dans l'extinction du privilège.

Mais il n'en est peut-être plus de même quand la procédure nouvelle se termine par la substitution du surenchérisseur ou d'un tiers au premier acquéreur. La surenchère formée affecte en effet le transfert initial de propriété d'une condition résolutoire, et l'accomplissement de cette condition qui, pour nous, résulte de la sentence d'adjudication (1), anéantit tous les droits concédés et remet les choses en leur état primitif. Il se trouve cependant une période intermédiaire pendant laquelle l'immeuble aura fait partie d'un patrimoine. Est-ce du patrimoine du saisi, est-ce du patrimoine de l'acquéreur définitif ?

Si le saisi est resté propriétaire jusqu'à la seconde

(1) Pour la jurisprudence, l'accomplissement de cette condition résulte de la formation de la surenchère elle-même.

Cassation, 7 mai 1860. Dalloz, 1860.1.234.

Cassation, 7 décembre 1868. Dalloz, 1869.1.31.

Cassation, Requêtes, 6 décembre 1870 : Attendu que la surenchère entraîne la résolution de l'adjudication qui est censée n'avoir jamais existé. Dalloz, 72.1.438. — Aix, 22 juin 1892. Dalloz, 92.2.577.

adjudication, cette dernière seule aura opéré la purge du privilège du vendeur. Si au contraire les droits du substituant sont rétroactivement reportés à l'époque de l'acquisition initiale, c'est alors que les intérêts du vendeur auront reçu leur réglementation définitive.

La question, en ce qu'elle se rapporte à notre sujet, est purement théorique. La première adjudication et la purge du privilège du vendeur qui en découle sont sous la menace d'une résolution, soit; mais elles n'en produisent pas moins leurs effets. La menace sera même peut-être écartée, si le surenchéri juge avantageux de couvrir la surenchère. S'il ne prend pas ce parti, la première adjudication sera considérée comme non avenue, mais le privilège ne renaîtra pas, car l'événement qui opère résolution, a le pouvoir de rendre définitive l'extinction que la surenchère avait momentanément rendue incertaine.

En adoptant cette solution et en n'estimant le privilège purgé que par l'adjudication à suite de surenchère, nous nous rangeons à la théorie qui veut que « les droits du saisi restent après la surenchère exactement les mêmes que ceux dont il était investi avant la première adjudication (1). L'application des principes fondamentaux en matière de résolution ne saurait supporter d'autre décision et à moins que nous ne voulions voir en la personne du premier adjudicataire un mandataire ou un subro-

(1) Cassation, 7 décembre 1868. Dalloz, 1869.1.31

geant (ce qui n'est guère vraisemblable, attendu que l'exécution du mandat exigerait sans raison, du mandant, le versement de la somme fournie par le mandataire, augmentée du sixième) (1), nous devons nous ranger à cette opinion. Elle peut du reste invoquer l'autorité de la jurisprudence, car nombreux sont les arrêts (et il n'en saurait être autrement, puisqu'elle attribue à la formation de la surenchère elle-même la résolution de l'adjudication primitive) qui reconnaissent le maintien des droits du saisi sur l'immeuble jusqu'à la seconde adjudication (2). Nous concluons donc de cette persistance, fictive, il est vrai, de la propriété sur la tête du débiteur exproprié à la survie juridique du privilège du vendeur, qui ne sera, en théorie, définitivement purgé, qu'à la sortie de l'immeuble grevé, du patrimoine du débiteur.

Qu'on ne nous dise pas qu'en en décidant ainsi, nous méconnaissions les intentions du législateur, que nous lésons les intérêts des créanciers du saisi qui ont déjà pris part à la première adjudication, en autorisant les créanciers hypothécaires à s'inscrire dans l'intervalle, puisque la deuxième adjudication seulement dépouille selon nous le débiteur de ses

(1) Ceci n'est qu'une raison de fait de peu de valeur, d'autres sont plus sérieuses. Où trouve-t-on le mandat, par exemple, dans la loi? dans un jugement? existe-t-il une convention? L'adjudicataire primitif semble plutôt avoir entendu agir dans son propre intérêt.

(2) Cassation, 15 janvier 1873. Dalloz, 1873.1.249.

Cassation, 6 décembre 1870. Dalloz, 1872.1.438.

Aix, 22 juin 1892. Dalloz, 1892.2.577.

droits. Ces inconvénients ne seraient pas évités dans l'opinion suivant laquelle le saisi perd définitivement la propriété à dater de la première adjudication. La pratique nous apprend en effet que la première adjudication n'est guère transcrite, quand une surenchère se produit. L'acquéreur primitif est fixé promptement sur le sort de son acquisition, la surenchère intervenant dans un bref délai. S'il n'entre pas dans ses vues de s'assurer l'immeuble, il évitera de remplir les formalités destinées à rendre sa propriété opposable aux tiers, outre que le temps pour le faire lui aurait vraisemblablement manqué. Par conséquent si le saisi reste propriétaire à l'égard des tiers jusqu'à la transcription de l'adjudication sur surenchère, les inscriptions qu'on nous reprochait de faciliter pourront encore être prises jusqu'à cette époque. Dès lors nous préférons suivre le principe classique en notre matière et puisque la résolution de la première adjudication a pour effet de rétablir les choses en leur état primitif, jusqu'à ce qu'un événement nouveau se produise, sans effet rétroactif, nous dirons (sous le bénéfice de l'observation par laquelle nous avons débuté), que le saisi reste propriétaire dans l'intervalle qui sépare les deux ventes en justice et que seule, la seconde de ces ventes, purge le privilège du vendeur.

La même question se retrouve à propos de la folle enchère. L'adjudicataire qui ne remplit pas les engagements prévus au cahier des charges, ou qui néglige de faire transcrire la sentence d'adjudication

dans les 45 jours de sa prononciation (article 750 Code de procédure), peut voir l'immeuble adjugé remis en vente à la suite d'une procédure de folle enchère provoquée par les intéressés. L'adjudication qui suit fait réputer accomplie la condition résolutoire qui sous la forme de la folle enchère, menaçait ici encore la propriété du premier acquéreur. Les effets produits par le premier contrat judiciaire et parmi eux la purge, suivent le sort de ce contrat et sont censés n'avoir jamais eu d'existence. L'adjudication à suite de folle enchère seule les fera renaître, en les préservant désormais de tout anéantissement. Mais ce n'est là qu'un raisonnement théorique.

La situation du vendeur, bien que son privilège ne soit éteint que par la seconde adjudication n'est en rien modifiée par cette solution. Aurait-il voulu protester contre la purge, alors que la condition résolutoire n'était pas encore accomplie ? Il se serait attiré cette réplique : à une condition résolutoire est subordonnée non point la formation, mais seulement l'extinction d'un droit ou d'un acte, la première adjudication existe encore, vous ne sauriez par suite en éviter les conséquences... Que si lors de la réalisation de la condition, il entendait se prévaloir de la sûreté réelle autrement que ne le lui permet l'article 717 du Code de Procédure, l'adjudicataire répondrait, en lui opposant le dernier paragraphe de ce même article « qu'il n'a plus d'action que sur le prix ».

Ainsi se trouve atteint le but de la loi, qui a voulu assurer à l'acquéreur une propriété libre de toute charge, en faisant produire à l'adjudication, d'une part la transformation du privilège du vendeur, d'autre part la purge de l'action résolutoire à laquelle nous allons consacrer de plus longs développements.

CHAPITRE QUATRIÈME

Purge de l'action résolutoire

« L'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi ». Ainsi débute l'article 717 du Code de procédure, rappelant par là que le grand principe juridique suivant lequel : nul ne transfère à autrui plus de droits qu'il n'en a, va régir les rapports qui résulteront de l'expropriation forcée entre le saisi vendeur et l'adjudicataire acquéreur. Il est naturel en effet et conforme à la raison que « celui qui n'a sur un immeuble qu'un droit suspendu par une condition ou résoluble dans certains cas ne puisse consentir qu'un droit analogue (article 2125 du Code civil) ». Aucune législation n'a autorisé un aliénateur à transmettre à son cocontractant soit une propriété qui lui faisait défaut, soit des avantages qu'il ne possédait pas. Le Code de procédure ne pouvait s'é-

carter de cette règle, et il la sanctionne en décidant que l'immeuble saisi passe d'un patrimoine dans un autre, soumis aux mêmes charges qui le grevaient antérieurement.

Or dans notre hypothèse, quelles sont les charges imprimées sur l'immeuble ? Le vendeur non payé, avons-nous dit, jouit entre autres garanties, d'un privilège portant sur le bien vendu, et d'une action résolutoire lui permettant de faire tenir le contrat pour nul et non avenu, si satisfaction lui est refusée. Le caractère de réalité que nous avons reconnu à ces droits du vendeur et à leurs conséquences, nous a amené à constater que leur exercice ne saurait être arrêté par une transmission postérieure ; d'où, l'immeuble mis en adjudication est offert aux enchérisseurs, grevé du privilège et affecté de la modalité résultant de la condition résolutoire.

A ne suivre que le principe énoncé au début de l'article, aucune modification ne devait se produire par suite de l'aliénation plus ou moins volontaire du saisi. L'obligation de subir le privilège aurait dû être imposée à l'ayant-cause comme à l'auteur, l'un et l'autre se seraient vus soumis aux conséquences de l'action résolutoire admise. Et pourtant ce n'est pas là la situation des parties en cause après l'adjudication.

Si logique que soit la règle contenue en l'adage « *Nemo dat quod non habet* », il est des cas cependant où son application devient difficile. Or, en la circonstance que trouvons-nous ? D'une part, nous

avons un tiers, qui, plein de confiance à l'égard des ventes faites par autorité de justice, et ne connaissant de l'immeuble que les énonciations reprises au cahier des charges, se laisse entraîner par l'ardeur des enchères, et acquiert définitivement le bien saisi. Mais le prix moyennant lequel ce bien était entré dans le patrimoine de l'exproprié n'est pas encore payé : l'action qui naît de ce défaut de paiement s'exercera-t-elle encore nonobstant l'adjudication, ses conséquences réfléchiront-elles contre lui ? Ne faudrait-il pas pour l'admettre qu'on puisse lui adresser un reproche. Or, rien dans sa conduite ne mérite le blâme. Il lui était impossible de prévoir ce qu'on lui célébrait, il a été trompé sur la valeur juridique de l'immeuble et son erreur est excusable.

En face de lui se dresse le précédent propriétaire auquel il semble peu facile d'épargner une accusation de négligence, sinon de mauvaise foi. Outre les nombreuses formalités dont se compose la procédure de saisie et qui la dénoncent à toute personne soucieuse de conserver les intérêts qu'elle peut avoir en l'immeuble, une sommation spéciale lui est notifiée, à l'effet de le mettre en demeure de faire valoir ses droits. Si en réponse à cette sommation, il prend les mesures nécessaires pour ne subir aucun préjudice, il agit comme agirait un bon père de famille en une circonstance analogue, et on ne saurait voir là une diligence exceptionnelle dans le soin de ses affaires. Que si au contraire restant lié à la procédure, il néglige de se prévaloir en temps opportun des avan-

tages attachés à son privilège ou à son action résolutoire, et laisse se poursuivre la vente qui est son œuvre comme elle est l'œuvre des autres créanciers sommés, il ne devait pas attendre du législateur plus de soin à sauvegarder sa situation qu'il n'en a mis lui-même à la défendre. Sans doute l'effet de l'action résolutoire est opposable aux tiers, mais que ne l'a-t-il intentée, lorsque le lui commandait l'intérêt général ? Il aurait reçu à cette époque pleine satisfaction sans craindre de léser des tiers irréprochables qui pouvaient interpréter son silence comme une renonciation à l'exercice de cette action. Son abstention, quand la présomption de renonciation est démentie par la suite, est donc inexcusable. Faudrait-il malgré le peu de faveur que son incurie lui mérite, maintenir en toute intégrité le principe que « nul ne peut transmettre à autrui plus de droits qu'il n'en a », et décider que l'action résolutoire sera donnée contre l'adjudicataire comme elle était donnée contre le saisi ?

Le législateur de 1841 ne l'a pas pensé et nous le voyons dans la suite de l'article 717 du Code de procédure, déroger au principe qu'il avait émis dans le principium. « Néanmoins l'adjudicataire ne pourra » être troublé dans sa propriété par aucune demande » en résolution fondée sur le défaut de paiement du » prix des anciennes aliénations, à moins qu'avant » l'adjudication, la demande n'ait été notifiée au greffe du tribunal où se poursuit la vente ».

La situation apparaît dès lors bien nette. Ou l'action

résolutoire est intentée avant l'adjudication et selon l'accueil qui lui a été fait, la saisie se poursuit ou non. Ou le précédent aliénateur n'a pas cru devoir à cette époque intéresser le tribunal à son cas, et la propriété passe à l'adjudicataire, pleine et entière, purgée du privilège, affranchie de tout germe de résolution. A un propriétaire sans condition résolutoire, le saisi, l'adjudication substitue, et c'est là que nous rencontrons l'exception, un propriétaire investi de droits nouveaux, ne portant plus trace des transactions dont ils ont pu être l'objet dans le passé (1). Le vendeur, devant l'impossibilité d'obtenir le paiement de son prix, aurait pu jadis faire juger que le contrat par lequel il s'était dépouillé de l'immeuble, était nul et non avenu ; puis, la sentence rendue en sa faveur, il serait rentré en possession de l'héritage aliéné, quelles que soient les mains qui le détiennent. Cette ressource est maintenant perdue. Faute d'en avoir usé à l'époque prescrite par la loi, il ne pourra désormais, par une revendication tardive, troubler le tiers qui a cherché dans l'acquisition de l'immeuble, un placement avantageux de ses deniers, l'action résolutoire est purgée par l'effet de l'adjudication.

En décidant ainsi et en consacrant une exception à la règle : « *Nemo plus juris ad alium transferre*

(1) Nous réservons les servitudes et autres droits réels, n'entendant comprendre dans nos expressions que le privilège du vendeur et l'action résolutoire, dont nous nous occupons spécialement.

potest quam ipse habet » le législateur du 2 juin 1841, imitait la sagesse de ses devanciers qui avaient su faire fléchir la rigueur du principe, quand les circonstances l'exigeaient.

Il pouvait d'abord invoquer pour justifier juridiquement cette dérogation, l'autorité des rédacteurs du Code civil, qui dans l'article 958 de ce même Code ont résolu la question suivante : une donation d'immeuble est révoquée pour cause d'ingratitude, les droits du donataire s'effacent, tant ceux qu'il a conservés que ceux qu'il a pu transmettre à des ayants-cause, pour faire place à la propriété reconquise du donateur. Celui-ci reprendra-t-il l'immeuble lui-même comme semble le commander l'effet de la révocation ? Oui, si cet immeuble se retrouve encore en nature dans le patrimoine de l'ingrat ; dans le cas contraire, la valeur des objets gratuitement aliénés sera seule offerte au donateur, car il est obligé de respecter les aliénations faites par le donataire, pourvu qu'elles soient « antérieures à l'inscription de l'extrait de la » demande en révocation, en marge de la transcription » prescrite par l'article 939 du Code civil. » L'acquéreur du bien donné ne se trouvait-il pas dans une situation digne d'intérêt et analogue à la situation de notre adjudicataire. Comme ce dernier, il est à l'abri de tout reproche ; la bonne foi a présidé à la formation de son contrat avec le donataire. Il a cru acheter du véritable propriétaire, si nous prenons l'hypothèse d'une vente, et il ne pouvait entrevoir qu'un événement postérieur, de ceux énoncés en l'article 955 du

Code civil (1), était susceptible d'amener la déchéance de la propriété en la personne de son auteur.

Disons-nous, d'autre part, que la faute du donateur sacrifié égale celle du vendeur non payé qui néglige de faire valoir ses droits ? Loin de nous cette pensée : l'idée de générosité qui a inspiré la conduite du donateur écarte tout soupçon ; néanmoins, il peut s'accuser d'avoir manqué de perspicacité en obligeant une personne qui reconnaît si mal ses bienfaits. Dès lors, le législateur de 1804, qui n'a pas hésité à considérer la donation comme anéantie « rétroactivement » quand il l'envisageait dans les rapports du donateur et du donataire, ne veut pas que cette rétroactivité soit préjudiciable aux tiers. Alors qu'il devait autoriser le donateur à reprendre son immeuble, quel qu'en soit le détenteur, puisque, la révocation obtenue, la propriété lui a fait retour, il admet que la déchéance des droits de l'auteur sera sans répercussion sur ceux de l'ayant-cause à titre particulier, qui n'a commis d'autre faute qu'une erreur très excusable.

La réglementation d'une matière voisine de la nôtre, l'expropriation pour cause d'utilité publique, indiquait en quelque sorte la marche à suivre. Si l'exercice de l'action résolutoire présente de grands inconvénients quand elle met en cause un adjudica-

(1) Si le donataire a attenté à la vie du donateur.

S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves.

S'il lui refuse des aliments (article 955).

taire après saisie, quelles difficultés ne rencontrerons-nous pas quand l'une des parties sera, non plus un particulier, mais l'État lui-même. Aussi, comme le sort d'une expropriation ne peut dépendre de la volonté d'un précédent vendeur non payé à qui il plairait de formuler sa demande après la dépossession de l'acheteur, la loi du 3 mai 1841 (article 18), reproduisant une disposition qui avait déjà trouvé place dans la loi du 7 juillet 1833 (article 18), décide : « Les actions en résolution ne pourront arrêter l'expropriation ni en empêcher l'effet. Le droit des réclamants sera transporté sur le prix et l'immeuble en demeurera affranchi. »

C'est cette situation qui est faite au précédent propriétaire non payé, quand une adjudication, après saisie, a fait sortir du patrimoine de l'acheteur l'immeuble affecté à la garantie de ses droits. L'article 717 dispose, en effet : « Si, faute par le vendeur de se conformer aux prescriptions du tribunal, l'adjudication avait eu lieu avant le jugement de la demande en résolution, l'adjudicataire ne pourrait pas être poursuivi à raison des droits des anciens vendeurs, sauf à ceux-ci à faire valoir, s'il y avait lieu, leurs titres de créance dans l'ordre et la distribution du prix d'adjudication. » Un droit personnel, exécutoire sur le prix mis en distribution, telle se trouve être la garantie survivant aux événements qui ont amené l'anéantissement du droit de suite procuré tant par le privilège que par la résolution prononcée. Et encore ce droit n'est-il qu'une émanation du privilège,

car aucune des prérogatives conférées par l'action résolutoire ne se retrouve dans cette faveur de pouvoir réclamer dans l'ordre un rang « préférable » à celui des autres créanciers.

Peut-on établir quelque rapprochement entre cette déchéance et la perte du privilège au point d'y voir un rapport de cause à effet ? La réponse semble devoir être affirmative, surtout depuis l'apparition de l'article 7 de la loi du 23 mars 1855 ; mais nous nous refusons à croire que l'extinction du privilège, au cas présent, soit la cause déterminante de la purge de l'action résolutoire. L'article 7 nous dit bien : « L'action résolutoire, établie par l'article 1654 du Code Napoléon, ne peut être exercée après l'extinction du privilège du vendeur, au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur et qui se sont conformés aux lois pour les conserver. » Nous ne pouvons méconnaître qu'il résulte de ces termes une solidarité étroite entre le privilège et l'action résolutoire. Le lien qui les unit est tel que l'exercice de celle-ci devient impossible au vendeur quand il lui est défendu d'user du droit de suite conféré par le premier. Le privilège est-il perdu ? Perdue aussi l'action résolutoire. Mais néanmoins, cette dernière action peut conserver des causes d'extinction qui lui soient propres, et l'adjudication sur saisie, bien qu'elle produise un effet analogue sur le privilège et sur l'action résolutoire, occasionne seule, pensons-nous, la déchéance des droits du vendeur.

Cependant l'article 7 peut fournir à l'adjudicataire, qui a transcrit, une arme nouvelle pour repousser les conséquences d'une résolution prononcée. Qui se prévaut de cet article ! Tout tiers qui a acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur et qui s'est conformé aux lois pour les conserver. Cette définition convient à notre adjudicataire. En présence du vendeur non payé, il est un tiers tenant sa propriété de l'acheteur et qui a dû, la loi lui en fait une obligation, transcrire son titre : dès lors il réunit les qualités requises pour opposer l'extinction de l'action résolutoire résultant ici de l'extinction du privilège. Il se trouve obtenir par ce moyen, une mesure de sécurité nouvelle qui vient se joindre à celle que lui procurait déjà la loi du 3 juin 1841, en déclarant définitivement perdu par l'effet de l'adjudication, le droit de demander la résolution de la vente pour défaut de paiement du prix.

Mais en défendant au précédent propriétaire d'exercer une action contre l'adjudicataire, le législateur n'entendait pas décréter une règle générale, il visait uniquement le recours ouvert au vendeur qui n'a pas obtenu l'exécution des engagements contractés envers lui, particulièrement le versement de la prestation pécuniaire. Des événements multiples peuvent faire naître au profit du vendeur des droits dont l'exercice est susceptible d'entraîner l'éviction d'un sous-acquéreur : ce peut-être le dol, s'il émane d'un cocontractant, la violence, la lésion. Ces hypothèses n'ont pas été prévues par le législa-

teur de 1841, ou plutôt il les a laissées sous l'application du principe de droit commun par lequel débute l'article 717, ne se préoccupant dans la suite que du cas de défaut de paiement du prix. Mais il comprend alors toute action résolutoire née de cette cause particulière, qu'elle ait fait ou non l'objet d'une disposition spéciale des parties contractantes. Et par prix, il faut entendre ici non seulement la somme d'argent promise par l'acheteur, mais encore toute prestation quelconque qui puisse en être considérée comme l'accessoire ou l'équivalent.

Le vendeur non payé ne pourrait, afin d'éviter l'effet extinctif de l'adjudication, se prévaloir de la non exigibilité du paiement et prétendre poursuivre en revendication le dernier enchérisseur, lors seulement de l'échéance, car ou bien le saisi jouissait d'un terme de droit résultant d'une stipulation expresse, ou bien le retard apporté à l'exécution des obligations était légal en ce sens que le juge l'avait autorisé (article 1184). Dans les deux cas la déchéance du terme se produit et le prix devient exigible lors des formalités qui précèdent l'expropriation. L'article 124 du Code de procédure décrète en termes formels la suppression immédiate du délai obtenu par le débiteur malheureux (1). Le sort du terme de droit n'est pas différent. Si on ne veut pas voir dans la saisie un indice suffisant de décon-

(1) Le débiteur ne pourra jouir du délai obtenu si ses biens sont vendus à la requête d'autres créanciers. — Article 124, Code de procédure.

future pour appliquer l'article 1188 du Code civil, il est facile d'y revenir en considérant que l'expropriation de l'immeuble affecté à la garantie de la créance du vendeur, diminue les sûretés de ce dernier ; dès lors nous nous trouvons en présence de la seconde hypothèse prévue et réglée par l'article, de sorte qu'en définitive la situation du vendeur reste la même, bien qu'un terme ait été octroyé au débiteur saisi. On supprime le terme et l'adjudication produit son effet ordinaire (1).

La qualité du vendeur ne saurait, pas plus que l'inexigibilité de la créance, mettre obstacle à la purge de l'action résolutoire. Un amendement de M. Ressigeac (2) avait tenté, lors de la discussion de la loi de 1841, de soustraire à la purge, les droits des mineurs, des interdits et des femmes mariées sous le régime dotal. Mais le législateur ne tint point compte de cette proposition et décida que la réglementation atteindrait les personnes incapables comme les personnes capables. Il refusa de créer en faveur de ceux que leur faiblesse ou leur impuissance a fait entourer d'une protection spéciale une dérogation à la règle qu'il venait de poser, voulant, par ce moyen, assurer le plus possible à l'adjudicataire une propriété certaine et utile.

Cependant, la purge de l'action résolutoire, appartenant à ces incapables, suppose au préalable que

(1) Rennes, 23 juillet 1864, et Cassation, 11 avril 1866. — Dalloz, 1866.1.343, note. — Sirey, 1866.1.213.

(2) Séance du 15 janvier 1841. *Moniteur* du 16 janvier 1841.

les formalités requises pour la validité de la vente passée entre l'incapable et le saisi, ont été accomplies. Au cas contraire, le droit qui résulterait d'une irrégularité du contrat serait opposable à l'adjudicataire comme à tout autre (1). Mais en ce qui concerne l'hypothèse prévue par l'article 717, aucune exception n'est admise, et l'adjudication purge l'action résolutoire, quel qu'en soit le titulaire (2).

Examinons maintenant les conditions requises pour que se produise la déchéance des droits du vendeur. Nous ne reviendrons pas sur les conditions que nous avons citées en étudiant la question parallèle de la purge du privilège et qui ne sont, en dernière analyse, que celles exigées pour qu'il y ait adjudication : il faut leur reconnaître le même caractère nécessaire que nous leur avons reconnu alors. Quels sont, en effet, les événements qui produisent l'effet extinctif que nous étudions ? C'est assurément la saisie et les opérations qui l'accompagnent : dès lors, il faut que celle-ci soit valable, et elle ne le sera que si l'immeuble exproprié fait partie du patrimoine du débiteur. Une saisie opérée « *super non domino* » serait nulle et ne saurait être suivie d'aucune conséquence.

On pourrait tenir le même raisonnement à l'occa-

(1) Il en serait ainsi, par exemple, au cas où une femme dotale aurait à intenter une demande en révocation de l'aliénation du fonds dotal saisi sur l'acheteur. Montpellier, 8 février 1869. Dalloz, 1874.5.442.

(2) Au cas où les mineurs ou interdits subiraient un préjudice imputable aux personnes chargées de leurs intérêts, ils auraient un recours contre elles, mais ils ne pourraient inquiéter l'adjudicataire.

sion du paiement du prix : l'adjudication ne sera parfaite que si l'acquéreur exécute fidèlement les obligations qu'entraîne son adhésion au cahier des charges, adhésion manifestée par sa participation aux enchères ; parmi ces obligations, et non la moins importante, se trouve celle d'acquitter la somme qui lui a procuré la propriété du fonds mis en vente. Son exécution est donc nécessaire pour faire naître la cause à laquelle nous avons attribué un effet si puissant.

Sortant de ces généralités, il nous reste à signaler une condition toute particulière, énoncée en l'article 692 du Code de procédure : pour que la purge de l'action résolutoire d'un vendeur non payé puisse être invoquée par l'adjudicataire, il faut que ce vendeur ait été sommé « de former sa demande en résolution et de la notifier au greffe avant l'adjudication ». Ainsi donc dernière prescription dont la loi exige l'observation : avertissement dû au précédent propriétaire de la déchéance qui le menace, mise en demeure d'utiliser immédiatement le moyen mis à sa disposition par l'article 1654 du Code civil. Nous ne donnerons pas de plus longs développements à cette place, nous réservant, ainsi que nous l'avons annoncé en étudiant la purge du privilège, de consacrer un chapitre spécial à cette sommation et à ses effets. Dès lors qu'il peut justifier de l'accomplissement de ces conditions, l'acquéreur n'a plus à craindre soit le privilège, soit l'action résolutoire du vendeur, car ni l'un ni l'autre ne survivent à l'adjudication.

Faut-il en outre que cette adjudication soit transcrite ou suffit-il qu'elle ait été prononcée pour valoir purge? Nous avons vu au chapitre précédent sur quels arguments sérieux on pouvait se baser pour soutenir que de la transcription seule résultait la perte du droit de suite, élément essentiel du privilège; mais néanmoins nous nous sommes ralliés à la théorie adverse qui attribue cet effet à la sentence d'adjudication. C'est encore la solution que nous adopterons ici, car s'il était possible alors de mettre en avant certaine phrase insérée dans l'article 717 du Code de procédure, qui justifiait plus ou moins la conclusion qu'on en tirait, on chercherait en vain dans les dispositions du même Code concernant notre matière, un fragment de texte qui puisse fournir ici un argument analogue. Partout au contraire nous voyons la déchéance du vendeur consacrée par l'adjudication; jusqu'à son intervention, il peut formuler la demande en résolution, mais dès que la sentence est rendue, ce droit lui est refusé d'une manière formelle et la perte en est définitive : les termes nets et précis de l'article 717 ne peuvent laisser place à aucune controverse.

Toutefois, nous dira-t-on, le dernier enchérisseur n'est autorisé à se prévaloir de la faveur qui lui est faite qu'autant que son titre est opposable au vendeur. Or, suivant l'article 1^{er} de la loi du 23 mars 1855, ce titre, qui sanctionne une mutation de propriété, doit être transcrit pour prétendre au respect des tiers. D'où aussi longtemps que l'adjudication ne peut être

considérée comme parfaite, est-il permis de lui reconnaître quelque influence, notamment le pouvoir d'anéantir l'action résolutoire?

Ce raisonnement devrait-il être réputé exact, qu'on ne pourrait en tenir compte dans l'intervalle compris entre l'année 1841 et l'année 1855, attendu que pendant cette période, aucune formalité n'était requise pour le transfert de propriété, non seulement *inter partes*, mais aussi à l'égard des tiers. Il ne saurait davantage nous arrêter depuis cette époque, car on ne retrouve pas en notre matière le mobile qui faisait agir le législateur de 1855. Il a voulu au moyen de la transcription, porter à la connaissance des tiers, les mutations de propriété. L'application de cette loi aux parties en cause est-elle nécessaire pour apprendre au vendeur qu'un changement de propriétaire va s'effectuer? La mesure à laquelle on a dû recourir pour l'en informer est plus efficace et permet de croire qu'elle a atteint plus sûrement ce but que la formalité à laquelle est réservé généralement cet effet. Dès lors nous pouvons dire, puisque la loi nous y convie, que l'adjudication elle-même et non sa transcription purge l'action résolutoire du précédent propriétaire non payé. Le même événement amène pour nous la chute et du privilège et du droit à la résolution, ne laissant subsister au profit du vendeur et jusqu'à la transcription, que la faculté de s'assurer par une inscription (1) le rang dû à la qualité de sa créance, dans la distribution du prix.

(1) C'est ainsi que nous avons interprété les mots « dûment transcrit » insérés dans l'article 717 du Code de procédure.

La question de savoir qui peut invoquer la fin de non recevoir créée par l'article 717 au cas d'expropriation forcée, ne présente point de difficulté. La loi de 1841 a eu pour but principal la protection des adjudicataires, but qu'elle s'est efforcée d'atteindre, en leur procurant autant qu'il était en son pouvoir de le faire sans violer trop ouvertement les principes établis, une propriété quitte de la cause d'éviction la plus fréquente. Les travaux préparatoires nous indiquent d'une façon formelle que telle était l'intention du législateur : cette intention se manifeste d'une manière non équivoque dans les articles 692 et 717 du Code de procédure qui sont le siège de notre matière. L'article 692 nous dit en effet : il (le vendeur) sera définitivement déchu « à l'égard de l'adjudicataire » du droit de la faire prononcer. On peut lire dans l'article 717, se rapportant au même ordre d'idées « l'adjudicataire ne pourra être troublé dans sa propriété. » Il résulte donc de ces textes que celui-ci seul pourra se prévaloir de la déchéance des droits du vendeur. Cette mesure a été prise uniquement dans son intérêt : dès lors à lui seul la faculté d'en tirer le profit qu'il juge convenable.

Ses ayants-cause useront de la même prérogative et il faut confondre sous cette dénomination aussi bien les ayants-cause à titre universel qui jouissent de tous ses droits, qu'un sous-acquéreur de l'immeuble saisi qui tiendrait sa propriété de l'adjudicataire. Mais une double considération nous oblige à ne pas aller au-delà dans l'énumération. En effet,

l'idée de faute et de peine n'est pas étrangère à nos dispositions : c'est parce qu'il témoigne d'une insouciance impardonnable que les droits du vendeur sont sacrifiés à la bonne foi de l'acquéreur, la déchéance est « la punition de la partie qui a négligé de veiller comme elle le devait à la conservation de son bien » (1). Dès lors il faut suivre à la lettre les prescriptions de la loi qui crée au vendeur une situation juste mais sévère et n'en étendre l'application qu'aux cas prévus et déterminés.

De plus, comme nous nous trouvons en présence d'une exception à un principe que l'on rencontre à la base de toutes les législations, nous observerons la règle qui accompagne toute dérogation : *exceptio est strictissimæ interpretationis*. Aussi refuserons-nous au saisi et à ses créanciers le droit d'invoquer la purge de l'action résolutoire du précédent propriétaire. Sans doute cette mesure, prise contre le vendeur, leur est favorable. Elle attire les enchérisseurs et la lutte toute pacifique qui s'établit entre eux est cause d'une élévation de prix permettant un désintéressement plus complet ; mais ils ne sauraient bénéficier directement et principalement d'un avantage qui ne leur a jamais été destiné. Et si l'adjudicataire n'oppose pas la déchéance à la demande du vendeur, le saisi et ses créanciers seront obligés de la supporter tout au moins aussi longtemps que la possibilité de conserver le privilège quant au droit

(1) DE HÉRICOURT. *Traité de la vente des Immeubles*.

de préférence subsistera, c'est-à-dire jusqu'à la transcription : car dès que celle-ci sera opérée, aucune inscription ne sera plus permise et l'action résolutoire sera refusée alors au vendeur tout comme le privilège auquel on l'avait unie (article 7 de la loi du 23 mars 1855).

La jurisprudence a fait une juste application de ces principes dans diverses espèces (1) et s'oppose toujours à une substitution du débiteur exproprié ou de ses créanciers à l'adjudicataire « attendu que le bénéfice du texte dont ils veulent se prévaloir, ne leur appartient pas. »

Nous n'avons encore envisagé qu'une procédure dénuée d'incidents et suivant le cours normal que lui a tracé le législateur. Voyons nos parties en cause aux prises avec les difficultés qui peuvent surgir dans l'expropriation.

Et d'abord que deviendra l'action résolutoire du vendeur après l'adjudication prononcée à la suite d'une conversion de la saisie en vente volontaire ? Il semble qu'il ne peut y avoir aucun doute, quand la conversion précède la sommation exigée par l'article 692 : en ce cas l'aliénateur non payé n'est point intervenu à l'opération ; on ne saurait reconnaître à cette dernière pas plus qu'à ses suites la moindre influence sur le droit à la résolution ;

(1) Cassation. Requêtes, 7 mars 1854. — Dalloz, 1854.1.243. — Sirey, 55.1.270.

Lyon, 9 mars 1858. — Sirey, 1858.2.253.

Cassation, Ch. civile, 6 juin 1860. Dalloz, 1860.1.268. Sirey, 1860.1.776.

l'adjudication, étant à l'égard du vendeur « *une res inter alios acta* » ne le touche pas et il conserve la faculté d'invoquer l'article 1654 contre les sous-acquéreurs de l'exproprié. La même solution est-elle admissible, quand il a été appelé à donner son consentement à la conversion ?

Si l'on s'en tient au texte de la loi et surtout aux travaux préparatoires qui lui ont donné naissance, on est obligé de reconnaître que le législateur en cette hypothèse, paraît laisser l'adjudicataire sans protection contre la demande en résolution. Le ministre des travaux publics, lors de la rédaction de la loi de 1841, avait tenté d'étendre au cas présent la solution toute favorable pour l'acquéreur qui avait été édictée dans l'article 717. Mais sur une réclamation de M. Martin (de l'Isère) et après avis conforme du rapporteur, le président clôtura les débats par cette phrase qui exclut toute hésitation : l'article 717 n'est déclaré applicable par aucune disposition du projet... (1).

On ajoute encore, les motifs qui faisaient adopter la purge de l'action résolutoire dans les circonstances prévues par l'article 717, ne se retrouvent pas. Ici, le saisi coopère à la vente, il sera facile aux intéressés de se procurer auprès de lui les renseignements sur l'origine de propriété. Ils pourront savoir si le prix des précédentes aliénations a été acquitté, si des menaces d'éviction subsistent de ce chef. Dès lors on

(1) Séance du 18 Janvier 1841. (*Moniteur* du 19)... — DUVERGIER, *Collection des lois*, T. 41 p. 276, note 2.

ne doit pas appliquer à une opération qui présente les caractères d'une aliénation volontaire, une mesure arrêtée à l'occasion d'une vente forcée ; l'action résolutoire survit donc à l'adjudication après conversion (1).

Malgré ces arguments, nous pensons que la solution doit être la même ici qu'en matière de privilège. Nous avons admis que le privilège du vendeur était purgé par l'adjudication après une conversion de saisie postérieure aux sommations : nous en dirons autant de l'action résolutoire. Sans doute, il n'était pas dans l'intention du législateur d'user ici de la même bienveillance à l'égard de l'acquéreur en consacrant une nouvelle dérogation aux principes ; mais, ainsi que M. Martin, après la clôture du débat ci-dessus rappelé, nous ferons une distinction indiquée par la raison. Nous déclarerons la théorie précédente bien fondée quand la formalité prescrite par l'article 692 n'a pas été remplie lors de la conversion ; dans le cas contraire, lorsque le vendeur a expressément ou tacitement consenti à la conversion, qu'il a été ou a pu être partie à la poursuite, il serait inique et même contraire aux principes du droit de « lui conserver l'action en résolution ». Toutefois, pour ne pas méconnaître la volonté formelle du législateur, nous dirons que la résolution du contrat primitif ne peut plus être demandée, non point à cause de la défense de l'article 717, mais parce que

(1) Paris 14 août 1851. — Sirey, 1852-2-49 : en note arrêt de Caen du 9 février 1850. — Dalloz, 1852-2-251.

le vendeur y a renoncé en adhérant à la procédure nouvelle.

Faut-il dire avec M. Seligman (1) que le vendeur n'a consenti à la vente qu'à condition d'être payé, que si cette condition fait défaut, «il recouvrera tous ses droits»? Nous ne pensons pas qu'une telle réserve soit justifiée. Le concours qu'il prête à la conversion, fait présumer que la renonciation à ses droits ne comporte aucune restriction. Il a uni ses efforts à ceux du saisi pour obtenir une aliénation avantageuse. Les enchérisseurs futurs auront eu toute facilité pour le connaître; mais qu'on n'en conclue pas qu'une demande postérieure en résolution ne les surprendra pas, car ils ont du voir dans sa présence et son concours, une renonciation qui les aura déterminés à se rendre acquéreurs: «dès lors comment pourrait-il les combattre en s'armant de son droit contre eux» (2).

Du reste la question a perdu de son importance depuis l'apparition de la loi du 23 mars 1855, qui dans son article 7, a subordonné l'action résolutoire à l'existence du privilège. Nous savons qu'au cas d'adjudication sur conversion, le privilège du vendeur est purgé quant au droit de suite par l'adjudication elle-même, quant au droit de préférence par la transcription. En admettant même, ce qui n'est pas notre théorie, que le précédent aliénateur non payé conserve, nonobstant la conversion et ses suites,

(1) SELIGMAN. *Loi de 1858*, page 477.

(2) OLIVIER et MOURLON, page 445.

l'action dont il s'agit, il devra mettre à profit le temps fort court, compris entre l'adjudication et sa transcription. Car à partir de cette époque, il ne pourra inquiéter le tiers qui a acquis du saisi la propriété de l'immeuble, pas plus par son privilège qui est définitivement purgé, que par l'action résolutoire qui le suit dans sa chute.

La survenance d'une surenchère aura-t-elle le pouvoir de relever de sa déchéance le vendeur qui ne s'est pas conformé aux prescriptions de l'article 717 pour poursuivre au moment voulu la reprise de son immeuble ? Il est certain tout d'abord que si le premier adjudicataire se trouve encore être dernier enchérisseur, rien ne sera changé, ni dans sa propre situation, qui se trouvera confirmée, ni dans la position du vendeur non payé. Peut-on tenir le même raisonnement si la propriété est attribuée en dernier lieu soit au surenchérisseur, soit à un tiers ?

Nous ne rouvrirons plus le débat occasionné par la question parallèle examinée à propos du privilège, d'autant plus que la remarque dont nous l'avions alors précédé, pourrait être ici répétée. A notre avis, la surenchère est une condition résolutoire, qui à son échéance (lors de l'adjudication à suite de surenchère) anéantit le passé et remet les choses en leur état primitif. Donc l'exproprié redevient « rétroactivement » propriétaire, les créanciers reconquièrent « rétroactivement » leurs droits et parmi eux le vendeur (1).

(1) Un arrêt de la Cour de Lyon du 9 mars 1858 (Sirey, 58.2.523) appliquait ces principes : mais cet arrêt a été cassé par la Cour

On dit que notre solution est bizarre et contraire à la nature des choses. Est-il plus logique de faire intervenir pour donner une explication, un mandat dont on ne sait trouver l'origine, une subrogation dans des droits résolus, ou une attribution de propriété à l'adjudicataire définitif alors que cette personne est aussi incertaine que le résultat de la surenchère ? Ce sont là pourtant des arguments sur lesquels se basent ceux qui considèrent le vendeur comme dépouillé de son action résolutoire dès la première adjudication. On cite encore à l'appui l'intention du législateur qui n'a jamais voulu le retour de la propriété au saisi, le préjudice causé aux créanciers en faveur desquels la surenchère a été admise et qui se retournerait contre eux en faisant revivre un droit depuis longtemps éteint.

Mais nous sommes obligés de reconnaître, tout en admettant en théorie, la résurrection des droits du vendeur, que cette résurrection ne lui assurera aucun avantage : de sorte que nous aboutissons au même résultat que les partisans de la théorie adverse. Aussi longtemps que la première adjudication subsiste (et nous savons que la condition résolutoire n'affecte que son extinction), le vendeur ne peut

suprême le 6 juin 1860 (Dalloz, 1860.1.268) qui laisse de côté notre question, se bornant à décider qui peut invoquer la déchéance.

Avant l'arrêt de Lyon, la Cour de Bordeaux, 19 février 1850 (Dalloz, 50.2.153.—Sirey, 50.2.394), proclamait la déchéance du vendeur, définitive à la suite de la première adjudication. A dix ans d'intervalle, la Cour de Nîmes, 26 décembre 1860 (Dalloz, 1861.2.92) statuait dans le même sens, mais au sujet d'une hypothèque particulière.

engager une instance en résolution. A l'échéance de la condition, un adjudicataire définitif est substitué au premier acquéreur et jouit des mêmes prérogatives attribuées cette fois d'une manière stable, d'où il s'ensuit qu'il n'y aura pas place pour la demande en résolution du vendeur non payé (1).

Ce que nous venons de dire au sujet de la surenchère, s'applique très bien à la question connexe de la folle enchère. Cette procédure, introduite à la suite de l'inexécution des clauses du contrat, soumet, elle aussi, l'adjudication première à une condition résolutoire, et nous ne pourrions que reprendre les mêmes considérations, persuadé (les motifs sont identiques) que si « *in jure* » le vendeur non payé reconquiert fictivement le droit à l'action résolutoire quand, par l'accomplissement de la condition, l'adjudication qui l'en avait privé tombe avec ses conséquences (2), « *in facto* » il ne trouve dans ce maintien tout fictif aucun avantage réel, puisqu'il se heurte, soit avant, soit après l'échéance de la

(1) M. Chauveau propose que le vendeur se présente au moment où les feux vont être allumés pour la nouvelle adjudication, armé du jugement prononçant la résolution, jugement qu'il aura préalablement obtenu.

CHAUVEAU. *Code de la Saisie Immobilière*, t. 2, question 2406 ter, folio 984.

(2) « Attendu en droit que la revente sur folle enchère a pour effet d'anéantir *ab initio* la première adjudication, et de remettre les choses à l'état où elles étaient auparavant ».

Extrait d'un arrêt de Cassation du 14 décembre 1896. — Sirey 98.1.137. — Dalloz 1898.1.153.

condition, à un acquéreur qui, fort de l'article 717 lui oppose la purge de son action résolutoire par l'effet de l'adjudication.

La qualité de failli en la personne de l'acheteur peut-elle amener une modification à la situation du vendeur d'immeuble non payé, au cas de saisie sur ce même acheteur au cours de l'union ?

Le doute pourrait venir de ce que l'expropriation dès lors confiée au syndic ne se poursuit plus dans les formes de la saisie immobilière, mais emprunte plutôt, en vertu de l'article 572 du Code de commerce, la procédure usitée pour la vente des biens des mineurs. L'adjudication de l'immeuble du failli opérera-t-elle en ces circonstances et par elle-même la purge du privilège et de l'action résolutoire du précédent propriétaire non payé ?

Cette question suppose nécessairement que le vendeur n'a pas eu à souffrir l'application de l'article 448 du Code de commerce, qui reproduisant les dispositions de l'article 2146 du Code civil, attribue au jugement déclaratif de faillite, le pouvoir d'interrompre le cours des inscriptions : car si cette formalité n'était pas remplie lors de la prononciation de la sentence, le vendeur se verrait dans l'impossibilité d'user de cette garantie, sa conservation étant désormais interdite. Faudrait-il conclure de

cette déchéance à la perte de l'action résolutoire ?

L'article 7 de la loi du 23 mars 1855 y fait songer. Une opinion qui avait pour elle une jurisprudence fermement établie n'admettait pas l'existence de la solidarité et de ses conséquences. L'hypothèse qui se présente ici, disait-on, n'a point été prévue par le législateur, dont l'intention était d'assurer à un sous-acquéreur une propriété stable, en écartant cette menace d'éviction particulière, quand le privilège du vendeur est déjà éteint. Du reste l'extinction du privilège est-elle si complète ? On la reconnaît en ce qui concerne les rapports du vendeur et de la masse, mais le vendeur ne pourra-t-il pas l'opposer à nouveau aux créanciers qui auraient contracté avec le failli, après un concordat par exemple. Dès lors l'extinction n'étant pas absolue, les conditions exigées pour l'application de l'article 7 ne se rencontrent pas et on ne saurait réunir dans un sort commun les droits du précédent aliénateur.

Est-il exact de prétendre que les conditions d'application de l'article 7 ne sont pas remplies ? On ne conteste pas que le privilège soit perdu à l'égard de la masse : l'article 448, en décrétant l'arrêt des inscriptions a voulu établir l'égalité entre tous les créanciers, à partir du dessaisissement du failli. Ne serait-ce pas aller à l'encontre de la volonté du législateur que de faire revivre le privilège après le jugement de déclaration de faillite ? Trouvons-nous ensuite un tiers qui ait un droit sur l'immeuble et qui se soit conformé aux lois pour le conserver ? Je crois

que cette exigence est satisfaite, quand une inscription conservant leur hypothèque légale a été prise au profit des créanciers par le syndic, agissant en vertu de l'article 490 du Code de commerce. Nous sommes alors en présence d'un tiers, la masse, titulaire d'un droit réel sur l'immeuble, la loi lui confère, en effet, une hypothèque sur les biens du failli : de plus, ce tiers, par son représentant, a suivi les prescriptions ordinaires en matière hypothécaire, en portant à la connaissance du public et en conservant par une inscription, la sûreté nouvelle qui lui est donnée.

Dès lors, pourquoi écarter l'article 7 de la loi du 23 mars 1855, prétextant que le législateur n'avait point en vue la réglementation des faillites, quand il a résolu de solidariser le privilège du vendeur et de l'action résolutoire ; du reste un revirement s'est fait dans la jurisprudence, et la Cour de cassation, dans un arrêt du 24 mars 1891 (1) s'est rangée à cette dernière opinion. Nous concluons donc que le vendeur ne peut plus demander la résolution quand le jugement de déclaration de faillite est rendu avant l'inscription de son privilège et que le syndic a

(1) Cassation, 24 mars 1891 (Sirey, 1891.1.203). Note de M. Lyon-Caen (Dalloz, 1891.1.145). Bourgageuf, 22 juin 1894 (Dalloz, 1895.2.190).

Cassation, 7 février 1898. — Sirey, 1899.1.307. — Dalloz, 1898.1.459.

Jurisprudence sur laquelle se basait l'opinion contraire :

Bordeaux, 15 juillet 1857 (Sirey, 1857.2.641).

Grenoble, 13 mars 1858 (Sirey, 1859.2.209).

Cassation, 1^{er} mai 1860 (Sirey, 1860.1.602). Rapport de Bayle-Mouillard.

Dijon, 13 juin 1864 (Sirey, 1864.2.244).

Lyon, 6 avril 1865 (Sirey, 1866.2.196).

conservé l'hypothèque légale de la masse, car les créanciers sont alors dans des conditions voulues pour requérir l'application de la loi de 1855.

Mais que faudra-t-il décider si le précédent propriétaire avait pris soin d'assurer le maintien de ses droits avant que le dessaisissement du failli ne soit proclamé en justice. Son privilège est conservé, d'où plus d'obstacle à l'exercice de l'action résolutoire : pourra-t-il en user malgré l'expropriation poursuivie au cours de l'union par le syndic ?

D'après une première théorie, cette adjudication ne purge ni le privilège, ni l'action résolutoire du vendeur, et le dernier enchérisseur est tenu de remplir les formalités prescrites par les articles 2181 et suivants du Code civil, s'il veut obtenir une propriété libre de toute charge. Il est impossible de faire intervenir, au cas présent, les dispositions de la loi de 1841 : cette loi, qui crée au vendeur une situation si rigoureuse, comporte une interprétation restrictive, et ses promoteurs lui ayant donné comme champ d'application l'expropriation forcée, on ne peut élargir ce champ en y faisant entrer une vente qui ne présente pas nettement les caractères de l'adjudication sur saisie. Car il apparaît bien à la lecture de l'article 572 du Code de commerce, que des règles toutes différentes doivent être suivies pour obtenir ici la réalisation du gage des créanciers : l'analogie de procédure au cas de vente des biens du failli et au cas de vente des biens des mineurs, entraîne comme conclusion une ressemblance dans les effets produits.

Or, comme cette dernière est impuissante par elle-même à procurer des droits autres que ceux transférés de droit commun, on ne peut attribuer à celle qui lui emprunte ses formes et ses règles, un pouvoir que rien ne justifie.

La solution contraire serait d'autant plus injuste que la publicité particulière, obtenue par l'article 692 en cas d'expropriation forcée, fait totalement défaut ici. L'exception apportée au principe « *Nemo dat quod non habet* » se conçoit mieux, dès que celui contre lequel elle est établie a été mis en demeure d'éviter la déchéance qui le menace. L'absence d'une disposition analogue en notre matière oblige à écarter la conclusion qu'on pourrait en tirer contre le vendeur. Il faut donc lui laisser l'exercice et du privilège qu'il a régulièrement conservé et de l'action résolutoire, nonobstant une adjudication qui ne sera peut-être pas parvenue à sa connaissance (1).

Nous croyons plus exacte l'opinion d'après laquelle la situation du vendeur après l'adjudication serait la même au cas de faillite qu'au cas de saisie, et nous allons, avec de nombreux auteurs et la Jurispru-

(1) BOISTEL. *Cours de droit commercial*, p. 829.

Cassation, requêtes, 19 mai 1851. — Dalloz, 51.1.292.

Douai, 4 août 1859. — Dalloz, 60.2.85; et 18 août 1865. — D. 1866.2.38.

Une autre opinion voudrait faire résulter la purge des droits du vendeur de sa participation à la liquidation de la faillite, refusant d'appliquer ce principe quand le vendeur y serait resté étranger. Mais, outre que le silence des textes n'autorise pas semblable proposition, ce système ne pourrait éviter d'être taxé d'arbitraire, ne trouvant sa justification que dans la pensée de ceux qui l'ont conçu. Il a été consacré cependant par : Cassation, 9 novembre 1858. — Dalloz, 58.1.440; Cassation, 3 août 1864. — Dalloz, 1864.1.330.

dence, chercher réponse aux arguments de la théorie adverse.

L'opération qui nous retient présente plutôt les caractères d'une vente forcée que d'une vente volontaire : les circonstances qui l'accompagnent sont habituelles dans une saisie : de part et d'autre un certain nombre de créanciers réclament satisfaction et devant l'impossibilité de les désintéresser par un paiement immédiat, on recourt aux enchères pour obtenir de l'immeuble le prix le plus élevé. Dans l'une et l'autre hypothèse, la vente se poursuit contre le gré du propriétaire, et sauf la substitution d'un syndic, mandataire de la masse, à un créancier pris isolément, l'adjudication se présente ici, appelant la même réglementation. C'est aussi du reste l'intérêt du failli et des créanciers qui trouveront, le premier une libération d'autant plus complète, les seconds une rémunération d'autant plus satisfaisante, que les enchérisseurs auront moins hésité à payer une propriété qu'ils savent stable et certaine.

Mais le précédent vendeur est-il sacrifié? Qu'il n'espère pas connaître la faillite et l'adjudication qui s'y produit par une sommation directe ; cette obligation n'incombe ni au syndic ni aux créanciers, mais le règlement de la faillite se fera-t-il à son insu? Cela n'est guère probable, étant donné la publicité dont sont entourées les diverses phases de l'insolvabilité commerciale. Les insertions nombreuses dans les journaux, les avis, les communications de toute sorte l'avertissent de la situation du débiteur que son intérêt bien commandé lui ordonne de ne pas

perdre de vue. La part enfin qu'il doit prendre à la procédure de vérification des créances (1), confirme enfin l'impression que l'adjudication ne le surprendra pas avant qu'il ait pu y intervenir pour faire valoir ses droits.

Quant à l'assimilation résultant de l'article 572, entre la vente des biens de mineurs et celle qui nous occupe, il ne faudrait pas lui donner une importance contre laquelle s'élèveraient les termes de l'article lui-même. On y lit, en effet, « suivant les formes prescrites », la question de fond n'est donc pas préjugée. En conséquence, puisque nous trouvons dans les circonstances qui accompagnent l'adjudication d'un immeuble au cours de l'union, les motifs qui justifient la purge au cas d'adjudication sur saisie, nous ne ferons point de différence entre l'une et l'autre et nous dirons que toutes deux entraînent l'extinction du privilège et de l'action résolutoire du précédent vendeur non payé (1).

(1) Cela résulte de la loi du 4 mars 1889, article 11, alinéa 1.

(2) C'est la théorie qui a prévalu dans les arrêts suivants :

Cassation, *Requêtes*, 19 mars 1851. — Dalloz, 1851.1.292.

Caen, 1^{er} juillet 1864. — Dalloz, 1864.2.235.

Cassation, 8 avril 1866. — Dalloz, 1867.1.380 : « Attendu qu'il s'ensuit que l'adjudication, au cas d'union, produit tous les effets de la purge ».

Cassation, *Requêtes*, 24 février 1869. — Dalloz, 1869.1.451.

Nous n'admettrions plus la même solution au cas où le précédent vendeur n'est pas l'auteur immédiat du failli, car, n'ayant pas eu de rapport direct avec ce dernier, il aura pu ignorer l'insolvabilité du commerçant.

Cassation, 13 août 1867. — Dalloz, 1867.1.375 : Distinction entre les créanciers personnels du failli et ceux qui peuvent considérer le failli comme tiers détenteur.

DEUXIÈME PARTIE

PROCÉDURE

Nous avons étudié jusqu'ici la situation du vendeur non payé en présence d'un adjudicataire « après la saisie » de l'immeuble, et nous avons remarqué que la propriété transférée ne comportait plus du chef du vendeur, aucune entrave ni dans son étendue ni dans son utilité. Mais si le législateur de 1841 et de 1858 n'a point hésité à sacrifier l'intérêt d'un aliénateur non payé aux droits du dernier enchérisseur, droits qui certes méritaient d'être pris en considération, ce n'est pas sans avoir laissé préalablement au précédent propriétaire la facilité d'obtenir satisfaction, et sans l'avoir invité d'une manière toute spéciale, à provoquer le jugement de son action résolutoire : les sommations tendent à ce but. L'examen de cette partie de la question va nous faire connaître la situation du vendeur non payé « au cours de la saisie » de l'immeuble sur l'acheteur.

CHAPITRE PREMIER

Des sommations

La personne du vendeur d'immeuble non payé semble se dédoubler, quand on l'envisage au point de vue des garanties que la loi lui accorde pour obtenir de l'acquéreur les prestations promises. On y voit tout d'abord un créancier privilégié : le fonds qu'il a aliéné, reste affecté en sa faveur d'un droit réel qui lui sera d'un grand secours, s'il rencontre quelque difficulté pour toucher amiablement le prix. Le sort de ce privilège dans l'hypothèse qui forme l'objet de notre étude, nous est connu ; l'adjudication l'a *de plano* transporté de l'immeuble sur le prix, et le dernier avantage qu'il procure consiste à assurer au vendeur un rang favorable lors de la distribution.

Le second aspect sous lequel se présente l'aliénateur est celui de titulaire de l'action résolutoire : par

l'attribution de cette garantie, la loi complète le système de protection dont elle a entouré le vendeur, et lui permet, au cas où il lui est impossible d'obtenir la somme due, de faire prononcer en justice la résolution du contrat primitif. L'étude de l'article 717 nous a fait connaître ce qu'il advenait de cette action après une expropriation forcée.

Nous avons signalé parmi les conditions exigées pour que se produise cette double purge, la nécessité d'une sommation à adresser aux intéressés. Voyons en quoi consiste cette sommation et quels en sont les effets.

La physionomie du vendeur présente deux faces, venons-nous de dire, selon que l'on considère l'exercice de l'un ou de l'autre des droits dont il a été fait mention : de même l'avertissement qui lui sera donné présentera le caractère de dualité nécessaire pour attirer son attention sur le sort futur de ses deux garanties bien distinctes. Au vendeur, créancier privilégié, est adressée par les soins du saisissant, en vertu de l'article 692 du Code de procédure, une sommation de « prendre communication du cahier » des charges, de fournir ses dires et observations et » d'assister à la lecture et publication qui en sera » faite, ainsi qu'à la fixation du jour de l'adjudication » (article 691). En effet la saisie une fois transcrite, il appartient au créancier poursuivant, de remplir les formalités nécessaires pour réaliser l'immeuble, objet de la procédure : dans ce but et pour parvenir à la mise en adjudication du fonds saisi, celui qui a

pris l'initiative des poursuites, rassemble dans un même document, les conditions et clauses de tout genre d'après lesquelles se fera la vente. Une de ces clauses est particulièrement importante, c'est celle qui concerne le prix. Cette besogne achevée, il dépose au greffe le produit de son travail, et dans la huitaine du dépôt, il invite les créanciers inscrits sur ce bien, et parmi eux le vendeur non payé, à contrôler son œuvre.

Le vendeur ainsi convoqué se range à l'un ou à l'autre des partis suivants. Ou bien il ne veut pas courir les risques d'une distribution qui ne lui donnera qu'une rémunération incomplète, et en ce cas il a recours à l'action résolutoire pour rentrer en possession du fonds par lui aliéné. Ou bien les circonstances lui permettent d'espérer un paiement intégral ; alors, laissant la procédure suivre son cours, il y intervient pour obtenir pleine satisfaction, et pour s'assurer que la perte de son privilège ne lui sera pas préjudiciable. Son intérêt lui commande de prendre cette détermination par exemple, si, ayant passé un contrat de vente avantageux, il ne lui reste dû qu'une somme peu importante, dont le paiement est rendu certain par la faveur avec laquelle la loi voit la qualité de sa créance. Il témoigne sa participation aux opérations de la saisie, en allant consulter au greffe du tribunal compétent, l'ensemble des conditions sous lesquelles on procédera à l'adjudication. Si leur examen ne lui révèle aucune menace de lésion, il se borne, ainsi que le comporte la noti-

fication, à assister à la lecture publique du cahier des charges et à la fixation du jour de la vente. Mais s'il lui paraît au contraire que les clauses qui obligeront l'adjudicataire sont peu satisfaisantes, ce sera par exemple une mise à prix inférieure à la valeur de l'immeuble, la voie des contredits lui est ouverte, et pourvu qu'il ait eu la précaution de faire insérer son observation à la suite du cahier des charges trois jours au plus tard avant la publication (art. 694 C. de Proc.), le tribunal sera appelé à réformer, s'il y a lieu, la clause contestée, ou à la remplacer par une disposition plus conforme à l'intérêt des créanciers inscrits. Le jour de l'adjudication est ensuite fixé; l'activité du vendeur n'a plus occasion de s'exercer, il ne doit lui demeurer que l'espérance de voir son immeuble atteindre, par suite de l'ardeur des enchères, le prix le plus élevé, afin de pouvoir, en qualité de créancier privilégié, réclamer sur ce prix et à son rang ce qui lui est encore dû.

La sommation touche le vendeur jouissant de l'action résolutoire par la partie suivante : elle porte, outre les énonciations ci-dessus, communes à tous les créanciers inscrits, « qu'à défaut de former sa » demande en résolution et de la notifier au greffe » avant l'adjudication, il sera définitivement déchu » à l'égard de l'adjudicataire du droit de la faire » prononcer. » (Article 692.) Cette sommation constitue une mise en demeure adressée au précédent propriétaire, d'user de la faculté qui lui est laissée par l'article 1654 du Code civil, avant que

l'expropriation de l'acquéreur ne soit consommée. C'était une mesure que le législateur de 1841 ne pouvait, sans injustice, se dispenser d'édicter, dès lors qu'il décidait contrairement aux principes, que l'adjudicataire serait à l'abri de cette cause d'éviction, qui généralement réfléchit contre toute personne. Si après la réception de cet avertissement, le vendeur préfère reprendre son immeuble plutôt que la prestation pécuniaire, il doit veiller à la conservation de son action résolutoire. Pour ce faire et selon les prescriptions de la sommation, il lui est ordonné d'intenter sa demande et de la notifier au greffe avant que le transfert de propriété nouveau n'ait été consacré en justice.

L'inaction du vendeur devant être suivie de conséquences rigoureuses, le législateur n'a pas voulu augmenter les chances de déchéance, en restreignant comme précédemment l'exercice de son droit, par l'obligation d'observer un délai assez court. En qualité de créancier privilégié, il ne pouvait plus présenter d'observation au cahier des charges, lorsque trois jours seulement le séparaient de la lecture publique de ce cahier. Il lui est permis de faire prononcer la résolution jusqu'à l'arrivée de l'événement lui-même qui emportera déchéance. Mais, d'un autre côté, une simple réclamation ne suffit plus. On exige de lui une manifestation qui ne laisse aucun doute sur ses intentions. Le vendeur doit, en notre hypothèse, intenter effectivement sa demande et la notifier au greffe avant l'adjudication : ainsi l'exigent les termes de la sommation.

Par ce moyen se trouve réalisée la volonté du législateur, qui a entendu réunir autour de la purge du privilège et de l'action résolutoire du vendeur, certaines circonstances d'où l'on puisse présumer que ce dernier a renoncé à ses droits. Nous avons vu que l'extinction du privilège ou plutôt le transfert effectué de l'immeuble sur le prix, trouvait une justification facile, dans ce fait qu'il était sans intérêt pour le créancier, de requérir une adjudication nouvelle, l'immeuble ayant vraisemblablement atteint son plus haut prix. La mise en demeure formelle qui résulte de la sommation, en l'associant à la procédure et en la lui rendant opposable, permet de croire, si elle demeure sans résultat, que c'est de propos délibéré qu'il garde le silence, que l'adjudication et ses suites qu'il ne peut méconnaître lui paraissent une solution sinon avantageuse, du moins non préjudiciable.

Serait-il possible d'admettre la même conclusion, si le créancier poursuivant la saisie, avait omis par mégarde la seconde partie de la sommation, cette partie qui intéresse plus spécialement le vendeur investi du droit à la résolution et qui lui ouvre les yeux sur le sort réservé à son action? La difficulté vient de ce que l'article 7 de la loi du 23 mars 1855 a uni si intimement le privilège et l'action résolutoire de l'aliénateur, que l'exercice de celle-ci devient impossible après l'extinction du premier. Or, rien ne s'oppose à la déchéance du privilège en notre hypothèse. Le vendeur, comme tout créancier inscrit, a

reçu sommation de prendre communication du cahier des charges... L'adjudication s'est produite, et pour rendre sa propriété opposable aux tiers, le nouvel acquéreur a fait transcrire son titre... La déchéance du privilège est donc complète : plus de droit de suite, la sentence même qui clôt les enchères l'a purgé ; la transcription empêche à tout jamais l'inscription qui conservait le droit de préférence, nonobstant l'adjudication.

En sera-t-il de même de l'action résolutoire, et l'adjudicataire, vis à vis du vendeur, tiers ayant acquis *erga omnes* la propriété de l'immeuble du chef de saisi, pourra-t-il se prévaloir de cette cause d'extinction spéciale qui émane de l'article 7 ?

Le doute n'existerait pas si l'on se rapportait uniquement aux travaux préparatoires de la loi de 1841. Le législateur avait fait de cette partie de la sommation une condition « *sine qua non* » de la purge de l'action résolutoire. Evidemment l'adjudicataire ne devait pas rester quasi perpétuellement exposé au danger de se voir dépouillé de l'immeuble par une réclamation tardive du vendeur ; mais d'un autre côté, celui-ci méritait bien quelque ménagement. « Votre commission, disait M. Persil dans son rapport » à la Chambre de Pairs, pour éviter jusqu'à la possibilité d'une surprise et pour mettre le vendeur » toujours en demeure d'exercer son droit en connaissance de cause, n'a pas hésité à adopter une mesure » qui devait lever tous les scrupules ». La conciliation des intérêts en présence exigeait donc l'introduc-

tion dans la loi de cette sommation particulière et son absence entraîne fatalement comme conséquence le maintien de cette garantie dont sa présence justifiait l'anéantissement.

On ne pourrait dire avec M. Morin (*Journal des Avoués* t. 68, p. 65) que le premier avertissement suffit à assurer au nouveau propriétaire une quiétude que rien ne troublera. Le vendeur sait en effet que sa créance est protégée par un privilège d'une part, par une action résolutoire d'autre part. Mis au courant de la procédure qui s'engage sur son ancien immeuble, il lui est facile, s'il a quelque bonne volonté, de réclamer avant la dépossession du saisi, les avantages qu'il est en droit de tirer de sa situation. Il peut exercer l'action résolutoire aussi longtemps que l'expropriation à laquelle il est appelé à prendre part, n'est pas terminée. Que s'il n'agit pas ainsi, la présomption suivant laquelle il renonce à reprendre le fonds aliéné, paraît fondée.

Sans doute l'adjudication ne surprendra pas le vendeur, étant donné qu'il connaît déjà la saisie ; mais « la déchéance de l'article 717 est assez dure pour que le vendeur en soit clairement averti comme la loi l'exige » (1), et puisqu'il a plu au législateur de la subordonner à cette condition expresse, force nous est de respecter sa volonté, et de décider que le privilège n'entraîne pas dans sa chute l'action résolutoire, quand la sommation prescrite par l'ar-

(1) GUILLOUARD. *Traité de la vente*, t. 2, p. 150, n° 608.

ticle 692 est muette sur le sort de celle-ci. Ainsi raisonnent plusieurs auteurs, et non des moindres (1).

Cette solution ne semble plus exacte depuis l'apparition de la loi du 23 mars 1855, et nous pensons que la solidarité établie entre les deux garanties du vendeur par l'article 7 de cette loi, exige que le même sort leur soit réservé. Ici se retrouve une situation analogue à celle qui se présentait, quand après un jugement déclaratif de faillite, un vendeur se voyait privé de l'exercice de l'action résolutoire par l'impossibilité d'user de son privilège, faute de l'avoir fait inscrire (2). Une solution identique doit être donnée. Dans l'article 7, le législateur a posé, quoi qu'on en ait dit, une règle générale. Il n'a pas voulu qu'un propriétaire qui n'avait plus à redouter l'éviction causée par le droit de suite du privilège, pût se voir opposer une menace d'une autre nature, mais dont le résultat est équivalent. L'hypothèse que nous examinons peut rentrer dans cette disposition générale. Le vendeur n'a pas reçu sommation de former sa demande et de la notifier au greffe avant l'adjudication, il conserve son droit intact ; mais comme il lui est parvenu avis de prendre connaissance du cahier des charges, comme il a été mêlé aux diverses

(1) AUBRY et RAU. t. IV, p. 404, § 356, note 54.

GUILLOUARD (eod. loc. cit.)

CHAUVEAU. *Saisie immobilière*, t. I, question 2333 quinquies, p. 672.

RODIÈRE. *Cours de procédure*, t. II, p. 307.

OLLIVIER et MOURLON. P. 308, n° 80.

(2) Cassation, 24 Mars 1891. — Sirey, 1891.1.209.

phases de la procédure, rien ne s'oppose à ce que l'effet attribué à cette participation ne se produise, à ce que l'adjudication purge son privilège. Et lorsque l'adjudicataire aura rempli les formalités prescrites pour invoquer l'article 7, c'est-à-dire quand il aura transcrit la sentence d'adjudication, on ne pourrait, sous peine d'aller contre la volonté du législateur de 1855, permettre qu'il soit évincé de l'immeuble par l'exercice de l'action résolutoire, alors que le privilège est précisément déclaré purgé pour le maintenir en possession de son acquisition.

Dès lors nous devons reconnaître qu'une modification a été apportée par la loi de 1855 à la situation du vendeur non payé, au cas où la sommation prescrite par la loi de 1841 est incomplète. Avant 1855, le vendeur conservait l'action résolutoire ; depuis cette époque, il lui est interdit de troubler l'adjudicataire après la transcription de son titre, bien que le créancier poursuivant la saisie ne se soit pas fidèlement acquitté de ses obligations (1).

MM. Grosse et Rameau (2) admettent bien cette solution, mais le raisonnement qui les y conduit est tout différent du nôtre. Faisant intervenir l'article 729 du Code de procédure, qui prononce la déchéance des moyens de nullité contre la procédure postérieure à la lecture du cahier des charges, quand ils n'ont pas été proposés au plus tard trois jours avant

(1) SELIGMANN. *Loi du 21 mai 58*, p. 152, n° 21.

(2) GROSSE et RAMEAU. *Commentaire de la loi du 21 mai 1858 sur la procédure d'Ordre*, t. I. p. 35, n° 9.

l'adjudication, ils considèrent, semble-t-il, le vendeur demandant la résolution, comme poursuivant principalement l'annulation de la procédure, et en conséquence, le déclarent forclos, comme n'ayant pas fait valoir ce droit en temps opportun. « L'ancien vendeur veut en faire valoir un (moyen de nullité) qui entre dans cette catégorie, donc la déchéance lui est applicable ».

Outre que l'article 729 ne pourrait être invoqué que contre les créanciers liés spécialement aux opérations (1) et ne pourrait s'appliquer ici, attendu que cette condition fait défaut en ce qui concerne l'action résolutoire (le vendeur n'ayant point reçu sommation de formuler sa demande et de la notifier au greffe avant l'adjudication), cet argument ne serait pas suffisant pour nous convaincre. Nous ne pensons pas en effet qu'un rapport si intime doive être établi entre l'action résolutoire et les moyens de nullité visés par l'article 729. Il n'est pas dans la pensée du vendeur, réclamant l'application de l'article 1654 du Code civil, d'attaquer uniquement la procédure

(1) Angers, 14 juin 1866. — Dalloz, 1866.2.143.

Pau, 20 mai 1889. — Sirey, 90.2.43. — Dalloz, 1891.2.310.

Cassation, 29 mars 1870. — Sirey, 1870.1.285.

Cassation, 18 mai 81. Sirey, 81.1.159. — Ambert, 7 juin 1892, Sirey, 92.2.223.

Besançon, 8 février 1893. Sirey, 94.2.164, où on lit : « attendu que cette déchéance est par conséquent opposable, quelle que soit la qualité, à toutes les parties qui prétendent droit sur l'immeuble saisi, à la seule condition qu'elles aient été régulièrement averties de l'imminence de l'adjudication par une sommation régulière conformément aux articles 692 et 693. »

au moyen de laquelle l'adjudicataire a acquis la propriété de l'immeuble : sans doute, son anéantissement résultera indirectement de la reprise de l'immeuble après coup, mais il ne s'ensuit pas que le vendeur ait entendu la critiquer, plutôt que réclamer l'exécution d'un droit qu'il n'a pas été appelé à exercer au cours de cette procédure, qui doit dès lors lui rester complètement étrangère.

Il est donc plus conforme aux principes de rattacher la déchéance de l'action résolutoire à l'extinction du privilège, en vertu de l'article 7 de la loi du 23 mars 1855, quand le saisissant s'est contenté d'adresser au précédent propriétaire non payé, l'avertissement qu'il doit à tous les créanciers inscrits, sans observer que le créancier privilégié est, de plus, investi d'une action résolutoire.

Nous laissons de côté, pour le moment, le cas où il y a absence complète de consentement : nous poserons simplement ici en principe avec la Cour de cassation « que la purge ne saurait préjudicier » au créancier qui n'a pas été mis régulièrement en » demeure d'exercer son droit » (1). La Cour suprême s'est parfois écartée quelque peu de ce principe, et nous verrons dans la suite si les circonstances dans lesquelles, de concert avec les auteurs, elle y apporte modification, autorisent une dérogation à cette règle de justice et d'équité.

Connaissant ce que doivent contenir les somma-

(1) Cassation, 25 avril 1888. — Sirey, 1889.1.49 (53).

tions, examinons rapidement sous quelle forme et dans quel délai elles parviennent au vendeur.

C'est par un exploit dressé à la requête de celui qui a pris l'initiative des poursuites, que le vendeur est informé de l'ouverture prochaine des enchères, et la signification de cet acte lui est faite par les officiers ministériels qui en ont généralement le monopole, par les huissiers. Il n'est pas besoin de réquerir du tribunal la nomination d'un huissier auquel cette tâche soit spécialement réservée. La communauté d'intérêts qui existe entre le saisissant et le vendeur, (tous deux en effet doivent unir leurs efforts pour obtenir de l'immeuble le prix le plus élevé) constitue ici une garantie suffisante, pour que le recours à un huissier commis ne soit pas nécessaire.

Pour accomplir la prescription de l'article 692, le créancier saisissant jouissait primitivement d'un délai de huitaine qui courait du jour du dépôt au greffe du cahier des charges. Ce délai imposé à l'huissier pour exercer son ministère n'était pas et n'est pas plus actuellement, ce que l'on est convenu d'appeler en procédure « un délai franc », pour l'estimation duquel on ne tient compte, ni du *dies a quo* ou point de départ, ni du *dies ad quem* ou jour d'échéance. Ce mode de supputation, généralement réservé aux délais ouverts « par un ajournement une citation à comparaitre, des sommations ou autres actes faits à personne ou à domicile », selon les expressions de l'article 1033 du Code, modifié par la loi du 3 mai 1862, ne saurait être employé pour le

calcul des délais dans lesquels une personne doit faire un acte. Le législateur a manifesté du reste son intention d'une manière formelle : dans les huit jours au plus tard après le dépôt au greffe, dit-il dans l'article 692; d'où ne serait pas valable la sommation signifiée après l'expiration de cette huitaine, fût-ce le lendemain.

Mais ce délai peut s'accroître à raison de la distance qui sépare les parties en cause : cette augmentation proportionnelle, introduite par la loi du 21 mai 1858 était devenue nécessaire pour l'exécution de l'obligation nouvelle mise à la charge du saisissant : « désormais la sommation au vendeur sera faite à défaut de domicile élu par lui, à son domicile réel, pourvu qu'il soit fixé en France » article 692. Huit jours pouvaient paraître suffisants au législateur de 1841, car, dans ses prévisions la mise en demeure devait être notifiée au domicile élu dans l'inscription, et tout faisait présumer qu'on ne serait guère retardé par un éloignement considérable, le choix devant porter sur un lieu quelconque situé dans l'arrondissement du bureau des hypothèques (article 2148 du Code civil); mais du moment où l'on imposait au créancier poursuivant la charge d'une sommation au domicile réel, il fallait lui laisser le temps nécessaire pour faire les recherches. C'est dans ce but qu'en 1858, la huitaine a été prolongée d'un jour par cinq myriamètres de distance entre le siège du tribunal saisi de la procédure et le lieu où doit être adressé l'avertissement.

L'innovation de la loi de 1858 qui vient d'être signalée, mérite qu'on s'y arrête : son étude nous fournira l'occasion de fixer l'endroit où le vendeur sera touché par la sommation.

L'article 695, tel qu'il figurait dans le Code de procédure de 1806, n'avait point établi de distinction au profit du vendeur. Son sort était le sort commun des créanciers inscrits, et comme eux, il devait être sommé au domicile élu dans l'inscription. La loi du 2 juin 1841 restreignait les droits du vendeur, en lui enlevant l'exercice de l'action résolutoire contre l'adjudicataire, mais par une juste compensation, elle exigeait qu'il fût spécialement averti de l'imminence du péril. Toutefois le souci des intérêts du vendeur n'avait fait édicter aucune autre mesure, de sorte que comme précédemment, cette menace de déchéance lui était notifiée au domicile élu.

Le législateur de 1841 n'avait pas pris garde que le vendeur était en droit de se reposer sur son cocontractant du soin d'assurer la conservation de son privilège. Dans le système consacré par l'article 2108 du Code civil, il appartient en première ligne à l'acquéreur de faire transcrire le titre qui donne naissance au privilège, et lors de cette transcription, le conservateur des hypothèques prend d'office inscription au profit de l'aliénateur. Les espérances du vendeur peuvent être facilement déçues, car, d'une part, la transcription n'est pas exigée pour rendre le transfert de propriété opposable aux tiers, l'accipiens n'éprouve, quant à lui, aucun préjudice en se

dispensant de remplir la formalité nécessaire pour la garantie du tradens. Et même s'il faisait son titre public par ce moyen, le conservateur auquel incombe alors la tâche de prendre l'inscription n'avait nullement qualité pour élire domicile au nom du vendeur.

Il ne pouvait non plus reproduire dans l'inscription l'élection de domicile insérée au contrat, cette dernière devant rester complètement étrangère : de sorte que le vendeur, à moins qu'il n'ait lui-même pris soin de ses intérêts, ne pouvait compter sur une inscription régulière, d'où je conclus, sur une sommation. La jurisprudence, tenant compte de ces difficultés, décidait que si parmi les créanciers inscrits, se trouvait un vendeur non payé, sommation devait lui être faite par le poursuivant au domicile réel (1). C'était le seul moyen de ne pas rendre l'article 692 lettre morte à l'égard du précédent propriétaire.

Cette situation retint l'attention du législateur de 1858 qui adopta la solution de la jurisprudence en ce conflit, et prescrivit au poursuivant d'interpeller désormais le vendeur, à défaut de domicile élu, à son domicile réel, pourvu qu'il soit fixé en France.

Ceci dit, voyons les divers cas qui peuvent se présenter. Nous excluons tout d'abord des personnes ayant droit à une telle sommation, l'aliénateur non domicilié en France. On ne pouvait imposer

(1) *Cour de Paris*. 31 mai 1813. — *Sirey*, 1812-1814.2.322.

au saisissant, dans le but de le retrouver, des recherches qui, à raison de l'éloignement possible, eussent été la cause de difficultés innombrables en même temps que d'un retard préjudiciable à tous. Cette situation est regrettable sans doute, car le précédent propriétaire n'en sera pas moins dépouillé de ses droits ; mais il l'eut facilement évitée en insérant une élection de domicile dans son inscription ou en la « mettant en marge de l'inscription d'office (1) ». La constitution d'un mandataire ne saurait être considérée comme équivalente, et quand même le créancier poursuivant connaîtrait le mandat et le domicile du mandataire, le silence de la loi l'autorise à ne pas s'y arrêter.

Supposons maintenant le vendeur fixé en France. Quand doit-il être sommé au domicile élu ? Quand peut-il être sommé au domicile réel ?

Nous répondrons à la première question : toutes les fois qu'il y a élection de domicile valable. Cette réponse, qui, au premier abord, paraît d'une simplicité naïve, exige une explication.

Il se peut, en effet, que le conservateur des hypothèques fasse figurer dans l'inscription qu'il est tenu de prendre, un domicile élu, sans qu'aucune clause du contrat déposé entre ses mains ne justifie cette initiative. Le pouvoir qu'il s'attribue dans l'intérêt du vendeur ne rentre nullement dans ses fonctions, et cet empiètement a toujours été sanctionné par

(1) Circulaire ministérielle du 2 mai 1859. — SELIGMANN, p. 117, n° 10.

une nullité : le registre des inscriptions mentionne bien en ce cas une élection de domicile, mais qui n'est pas valable, et l'on utilisera l'innovation de la loi de 1858 pour avertir le vendeur. A celui-ci seul est réservée la tâche de désigner le lieu où il sera censé être perpétuellement présent (1) ; il s'en acquittera soit par une réquisition personnelle d'inscription de son privilège, soit par une mention spéciale mise en marge de l'inscription d'office, soit enfin lors du renouvellement à l'expiration des dix années pendant lesquelles une inscription est valable.

Nous ne pensons pas commettre une inexactitude en obligeant le vendeur à élire domicile en ces divers cas, et en subordonnant à l'accomplissement de cette formalité, le devoir pour le saisissant d'adresser une sommation. La loi de 1858 a créé une situation de faveur au précédent propriétaire, en ce sens qu'elle indique un lieu nouveau de notification, pour le cas où l'inscription, requise sans la participation du vendeur, n'a pas été régulière. Mais dès qu'il prend une part active à la conservation de ces droits, pourquoi la règle générale cesserait-elle d'être applicable ? Or, de droit commun, l'élection de domicile est nécessaire (article 2148 du Code civil), et il n'était pas dans l'intention du législateur d'y déroger. Je n'en veux d'autre preuve que cette

(1) Cette proposition est exacte, même si l'élection est faite par le conservateur en vertu d'une énonciation du contrat, car alors il agit en qualité de mandataire et « *qui mandat ipse fecisse videtur* ».

phrase extraite du rapport de M. Riché (1) : « Le vendeur peut n'avoir pas de domicile élu dans son inscription, à moins qu'il ne l'ait renouvelée ; sa première inscription n'est pas en général prise par lui, mais d'office par le conservateur. » L'existence d'un domicile élu est liée dans l'esprit du rapporteur au renouvellement de l'inscription, alors qu'il lui semble naturel que cette élection de domicile soit absente d'une inscription d'office. Pourquoi ? sinon parce que la première formalité doit être remplie par un créancier privilégié, soumis aux règles ordinaires, tandis que la seconde est l'œuvre d'une personne qui n'a pas mandat d'agir au nom d'autrui. Cette assertion peut encore se fortifier de l'opinion de la Cour de cassation (2). De là nous concluons que l'inscription « prise par le vendeur », qui manquerait d'une élection de domicile, serait nulle au regard du créancier poursuivant, et cette nullité le dispenserait d'adresser sommation au créancier négligent.

Que l'on n'invoque pas en sens contraire l'article 692 : « A défaut de domicile élu par lui, sommation sera faite au domicile réel. » Cette solution ne vise pas l'hypothèse présente, et il faudrait passer au-dessus de la volonté du législateur, exprimée tant dans les travaux préparatoires que dans la circulaire qui a suivi la loi, pour admettre l'application de cet article au cas qui nous occupe.

(1) SELIGMANN. P. 35.

(2) Cassation, 6 janvier 1835. — Sirey, 1835.1.5.

On n'a entendu, par la disposition nouvelle, ne venir en aide au vendeur, que quand seule, l'inscription d'office aura été prise au début. Alors, nous l'avons dit, il n'y a pas d'élection de domicile peut-être, et l'abstention du précédent propriétaire ne lui sera pas imputée à faute, puisqu'il n'était pas légalement obligé d'intervenir : il sera sommé au domicile réel. Le créancier poursuivant la saisie s'enquerra de l'endroit où le vendeur a son principal établissement. Le contrat transcrit, ou plutôt l'inscription d'office, lui fourniront les indications nécessaires. Il devra tout employer pour obtenir cette connaissance, et si, malgré les soins apportés, il ne parvient pas à se procurer ce renseignement, il pourra, une occasion favorable se présentant, faire la notification dont il s'agit au vendeur en personne. Cette sommation directe remplirait même plus efficacement le vœu du législateur, qui tient à ce que le précédent propriétaire semble renoncer à l'action résolutoire : une telle présomption suppose nécessairement une information arrivant à son adresse en temps opportun.

Mais le domicile réel est introuvable. Le saisissant, s'il connaît la résidence du vendeur, doit lui adresser sommation en cet endroit. Il aurait mauvaise grâce, malgré le silence de l'article 692 sur ce point, à négliger ce moyen facile d'assurer la mise en demeure pour ne s'en tenir qu'aux prescriptions de l'article 69 concernant la sommation au parquet. Celle-ci n'est autorisée en droit commun qu'en cas d'ignorance de

la résidence actuelle et une dérogation à cette règle ne serait pas justifiée. Enfin, si l'ignorance du saisissant persiste malgré ses diligences, s'il n'a pas la bonne fortune d'adresser la notification à la personne, il lui reste la suprême ressource de rédiger deux copies : l'une sera affichée à la porte principale du tribunal saisi, l'autre sera confiée au parquet. Ce faisant, il reconnaît son impuissance de parvenir jusqu'au vendeur, mais au moins il écarte de la procédure toute cause de nullité.

Une réflexion s'impose ici : même en présence d'une élection de domicile valable, le créancier qui a provoqué l'expropriation, jouit de la faculté d'adresser la sommation au domicile réel. Le vendeur n'aura pas à s'en plaindre. Cette détermination ne lui cause aucun préjudice et lui assure, au contraire, une connaissance certaine du péril qui le menace. Demandons-nous maintenant quelles personnes ont droit à l'avertissement, ou, en d'autres termes, quels sont les destinataires des sommations prescrites par les articles 691 et 692 du Code de procédure ?

D'une façon générale nous répondrons : tout vendeur investi d'un privilège et d'une action résolutoire, qui, recourant à ces garanties, enlèverait, n'était la disposition de la loi de 1841, au dernier enchérisseur le bénéfice de son acquisition. Cette formule convient tout d'abord au dernier propriétaire, auteur immédiat du saisi. Le rapport d'accipiens à tradens qui a existé momentanément entre

lui et l'exproprié, a fait place, dès la réalisation du contrat, à un rapport de créancier à débiteur.

Il a droit de compter sur la protection dont le législateur a entouré sa créance, protection pleinement rassurante, puisque les aliénations postérieures ne sauraient l'amoinvrir. L'insolvabilité de son débiteur, manifestée par l'ouverture des enchères, le laisse peut-être indifférent, il se réserve d'user plus tard de l'action résolutoire s'il lui est impossible de recouvrer le prix par la suite : dès lors qu'on donne à l'adjudication la force de supprimer cette ressource pour l'avenir, il est juste qu'il en soit prévenu, d'où sommation.

La définition initiale s'applique encore à toute personne en mesure d'invoquer l'article 2103 2° du Code civil : en vertu de cet alinéa, « ceux qui ont » fourni des deniers pour l'acquisition d'un immeuble » sont créanciers privilégiés (1) ». Substituée au vendeur qu'elle désintéresse aux lieu et place de l'acheteur, cette personne acquiert, en vertu de la subrogation, tous les droits de l'aliénateur. Elle jouit comme lui du privilège et de l'action résolutoire qui lui seront de la même utilité, pourvu qu'une inscription ait été prise à son profit, ou qu'une mention spéciale la concernant, ait été mise en marge de l'inscription d'office. A elle donc aussi pour remplir

(1) « Pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi, et par la quittance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers empruntés.

le vœu de la loi, le saisissant devra faire parvenir la sommation (1).

Si le désintéressement n'a été que partiel, les droits du vendeur se trouvent répartis sur deux têtes, le subrogeant, le subrogé : l'avertissement est adressé à l'un et à l'autre, car il importe à l'adjudicataire que leur droit de suite soit purgé (2).

C'est encore pour atteindre ce but, que le créancier poursuivant la saisie doit sommer les précédents propriétaires autres que l'auteur direct de l'insolvable. S'ils ont pris soin de veiller à la conservation de leur privilège, en même temps de leur action résolutoire, ils sont armés du droit de suite qui constituerait pour les futurs acquéreurs une menace peu encourageante sans l'initiative du législateur de 1841 : l'équité veut donc qu'une mise en demeure formelle précède l'anéantissement de ces garanties nées de leur contrat.

Cet anéantissement n'est pas épargné, nous l'avons vu, au vendeur interdit ou mineur, ni à la venderesse femme mariée, bien qu'une tentative ait été faite par M. Ressigeac pour leur créer une situation différente. Aussi doivent-ils être touchés par la notification prescrite. Et comme ces divers incapables n'ont juridiquement d'autre domicile que celui de la personne à laquelle est confiée la gestion

(1) Bordeaux, 19 février 1850. — Dalloz, 1850.2.153.

(2) Ainsi opine M. Seligmann, n° 19.

En sens contraire : Cassation, 16 juin 1866. — Dalloz, 1866.1.332, qui n'admet l'obligation de signifier au délégataire que lorsque le désintéressement est intégral.

de leurs intérêts (1), nous dirons que c'est au domicile soit du tuteur, soit de l'époux, que parviendra la sommation à eux destinée. La déchéance s'applique également en notre hypothèse, au prodigue pourvu d'un conseil judiciaire ; mais le résultat de la procédure engagée étant à son égard une aliénation (il perd par l'effet de l'adjudication le privilège et l'action résolutoire, si toutefois il reste dans l'inaction), le saisissant se montrera prudent en liant à cette procédure avec le prodigue, le conseil judiciaire dont l'assistance est requise pour la validité des aliénations consenties par cet incapable. (Article 513 du Code civil.

Si enfin le précédent propriétaire est mort laissant plusieurs héritiers, le créancier qui dirige les poursuites ne sera pas obligé d'adresser une sommation distincte à chacun d'eux : l'article 2156 du Code civil lui vient en aide et l'autorise à signifier l'exploit au dernier des domiciles élus sur le registre. Sont ainsi évitées des recherches qui eussent absorbé bien souvent une grande partie du délai accordé pour faire les sommations.

Faut-il clore ici la liste des personnes qui doivent être averties et n'y pas comprendre le coéchangiste créancier d'une soulte, et le donateur avec charges ? Il semble que nous ne méconnaitrions aucun principe juridique en assimilant le coéchangiste au vendeur. Si on analyse l'opération qui donne naissance à sa

(1) Article 108, Code civil.

créance, on remarque deux personnes en présence, ayant l'intention de se transférer réciproquement la propriété de leur immeuble. Il se trouve que la prestation de l'une dépasse en valeur la prestation de l'autre partie : une soulte rétablira la compensation et sera tenue pour le prix de vente de la parcelle qui détruisait l'équilibre. Dès qu'on reconnaît ce caractère à l'obligation du copermutant débiteur, (et il semble difficile de lui attribuer un caractère d'une nature différente), il reste à appliquer à cette situation les règles de la vente : c'est ce que fait l'article 1707 du Code civil. L'analogie établie entre ces deux contrats ne doit plus exister seulement en ce qui concerne la forme, mais aussi en ce qui concerne le fond.

Nous déciderons donc qu'à l'exemple du vendeur, le coéchangiste a comme garantie de la soulte, un privilège sur l'immeuble, et qu'il jouit de même de l'action résolutoire. De plus rien ne s'oppose à ce que les formalités ordinaires de conservation du privilège soient remplies. L'échange, comme la vente, devant être transcrit pour être opposable aux tiers, il sera facile au conservateur de prendre l'inscription d'office au nom du coéchangiste, quand lui sera remis un acte de cette nature, constatant l'existence d'une soulte à son profit. Et quand l'immeuble sera saisi dans le patrimoine du copermutant, si ce dernier se trouve encore débiteur à l'occasion d'une parcelle restée impayée, le saisissant devra lier aux poursuites par le moyen que nous connaissons, le

titulaire de la soulte. C'est du reste la conclusion qui découle d'un arrêt de la Cour de cassation du 11 mai 1863 (1) où on lit : « Attendu que le caractère de » créance privilégiée appartient nécessairement à la » soulte stipulée au profit de l'échangiste, puisque » suivant l'article 1707 du Code civil, toutes les règles » prescrites pour la vente, s'appliquent à l'échange. »

MM. Ollivier et Mourlon (2) font dépendre l'existence du privilège et de l'action résolutoire du taux de la soulte due au coéchangiste. « Elle n'est point » privilégiée, disent-ils, lorsqu'elle est de beaucoup » inférieure à la valeur de l'immeuble aliéné par le » coéchangiste qui la doit » ; d'où, si même en ce cas, une inscription avait été prise, la sommation ne devrait pas être adressée au coéchangiste, car l'inscription est due à une erreur et le coéchangiste ne saurait être tenu pour vendeur.

Il nous semble arbitraire et peu conforme aux principes de conclure du peu d'importance de la prestation pécuniaire à l'inexistence du caractère de prix de vente. Le taux est indifférent en cette matière et ne doit avoir aucune influence sur la nature de la soulte. Les garanties attribuées au contractant ne sauraient être accordées dans une mesure plus ou moins large selon l'importance du contrat. Le taux peu élevé de la soulte prouve-t-il qu'il n'y a pas eu vente ? Nous ne le pensons pas, il prouve simplement que les deux immeubles étaient presque équi-

(1) Dalloz, 1864.1.191.

(2) OLIVIER et MOURLON, *Saisies Immobilières*, p. 313, n° 94.

valents et que l'une des parties ne doit verser qu'une faible somme pour acquérir l'excédent de l'immeuble que l'autre partie lui a vendu, moyennant la « datio » de son propre fonds, accompagnée d'une soulte complétant le prix.

Nous ne suivrons pas dans leur opinion les auteurs qui veulent voir dans la donation avec charges une aliénation régie par les principes ordinaires, faisant naître pour garantir l'exécution des clauses stipulées au profit du donateur, un privilège et même une action résolutoire, dénommée ici action en révocation : l'essence de ce contrat est d'être gratuit, disent-ils, et dès que la transmission de propriété est accompagnée d'une prestation quelconque, on ne saurait plus lui reconnaître ce caractère. Il faut admettre qu'on se trouve en présence d'un acte à titre onéreux, d'une vente de l'immeuble, qui n'a été consentie que moyennant l'exécution de la charge imposée au donataire. Le non-accomplissement de cette condition sera sanctionné par la reprise de l'immeuble, quel qu'en soit le détenteur, opérée à la suite d'une action révocatoire, issue comme l'action résolutoire de l'article 1184 du Code civil. D'où nécessité pour le poursuivant d'épargner cette éventualité possible à l'adjudicataire futur, et pour amener l'application de l'article 717 du Code de procédure, il prévoindra, conformément à l'article 692 du même Code, le donateur, de la saisie qui va faire passer l'immeuble des mains de son ayant-cause entre les mains d'un tiers acquéreur.

Ces auteurs vont trop loin et font ici de nos deux articles précités une application qui, non seulement n'a pas été prévue, mais qui a même été écartée par le législateur, ainsi qu'il ressort d'un discours de M. Ressigeac, prononcé à la Chambre des députés le 15 janvier 1841 (*Moniteur* du 16, p. 125) : « Quant aux donations, vous n'aurez pas non plus purgé le droit de résolution pour inexécution des conditions sous lesquelles elles ont été faites ». On ne peut se prévaloir ici d'un article 1707 qui assimile la situation du donateur avec charges à la situation du vendeur. Les dispositions qui traitent de la purge de l'action résolutoire au cas de saisie, parlent de vendeur, de défaut de paiement du prix, mots cachant des idées incompatibles avec celles qu'on trouve à la base d'un acte à titre gratuit, dont le caractère essentiel est précisément l'absence de bénéfice et de rémunération pécuniaire. Et ce n'est pas la charge, souvent peu onéreuse, insérée dans cet acte, qui en modifie la nature. Elle change la situation des parties en cause, en ce sens que la donation ne sera plus irrévocable, mais on ne peut aller jusqu'à dire qu'il y a vente.

La dénomination distincte de ces deux contrats comporte autre chose qu'une différence de mots et la déchéance qui atteint « l'aliénateur non payé » au cas d'expropriation, ne pourrait être invoquée contre un « donateur » qui aurait à se plaindre de la non inexécution d'une charge.

En donnant cette interprétation à l'article 692,

nous ne faisons que marcher à la suite de la jurisprudence qui ressort de certains arrêts de Cour d'appel (1).

La liste des personnes qui recevront sommation, formée des diverses catégories de vendeurs, peut donc se clore par le coéchangiste créancier d'une soulte. Mais comment le poursuivant connaîtra-t-il ces diverses personnes auxquelles les prescriptions du législateur l'obligent de notifier la menace de déchéance ?

Le moyen généralement employé qui lui permet de remplir cette formalité est un état des inscriptions grevant l'immeuble, qu'à sa réquisition, lui délivrera le conservateur des hypothèques. Les créanciers hypothécaires et privilégiés conservent la sûreté qu'ils ont stipulée ou que le législateur a attachée à la qualité de leur créance, par une inscription, qui tout en rendant public leur droit réel, spécialise et le gage et le capital garanti. Le vendeur non payé n'est pas en dehors de la règle : une inscription doit être prise pour qu'il puisse tirer de son privilège les avantages qu'il est en droit d'en attendre ; mais par faveur, le soin de la prendre n'incombe pas à lui seul, et il est suppléé dans cette

(1) Bordeaux, 26 juin 1852. — Sirey, 1853.2.145 (note de M. Gilbert). — Dalloz, 1853.2.22.

Louhans, 30 janvier 1852. — Sirey, 1853.2.205. — Dalloz, 1853.5.412 (10 et 11).

Caen, 19 février 1856. — Dalloz, 1857.2.44.

Vervins, 11 février 1853. — Sirey, 1853.2.421. Ces deux derniers arrêts insistent surtout sur ce que l'exception ne peut être étendue d'un cas à un autre.

Paris, 11 mai 1886. — Pandectes françaises, année 1886.2.160.

besogne par le conservateur qui s'en acquitte (sa responsabilité est engagée), dès qu'il en a la facilité.

En possession de cet état révélateur, le poursuivant discerne parmi les droits conservés, ceux qui appartiennent principalement aux précédents propriétaires, et il lui est alors aisé de provoquer leur participation à la saisie. Mais avant d'entrer plus profondément dans l'étude de la confection de cet état, demandons-nous à quel moment il sera utilement requis, pour mettre le poursuivant à l'abri de toute réclamation ultérieure. Il importe en effet que tout vendeur inscrit soit sommé, mais encore faut-il que son inscription ne soit pas postérieure à l'époque légale où l'état doit être levé : en ce cas l'obligation du poursuivant ne prendrait pas naissance au regard de ce tiers négligent.

Le dépôt du cahier des charges arrête la liste des inscriptions qui figureront sur l'état, et marque cette époque. Cette idée se dégage, nous semble-t-il, des dispositions de l'article 692 : dans la huitaine à dater du dépôt, augmentée comme de raison, le poursuivant est tenu de sommer les créanciers inscrits sur l'immeuble saisi, et parmi eux les précédents propriétaires. L'obligation du saisissant naît du jour de l'accomplissement de la formalité au greffe : le cahier des charges est remis, puis les notifications de rigueur suivent et sont adressées sans distinction à tous les créanciers « inscrits à cette époque ». Les vendeurs non payés ont des raisons spéciales pour être tenus au courant du sort de leur gage, et encore

qu'ils connaîtraient la saisie par ailleurs, ils ont droit, si leur privilège est rendu public par une inscription, ne fut-ce que très peu de temps avant le dépôt, à être officiellement avertis. Le poursuivant, pour n'en oublier aucun, doit donc requérir l'état au plus tôt à l'époque où commence son obligation, car elle devra être exécutée, conformément au vœu de la loi, à l'égard de toute personne ayant alors valablement conservé ses droits. Pour les connaître et éviter une omission qui entraînerait de funestes conséquences, il est de l'intérêt du poursuivant d'ajourner jusque-là la réquisition de l'état, car jusque-là et même dans la suite, des inscriptions peuvent se produire. Cette solution, il faut le constater, amène de graves difficultés, notamment dans le cas où des charges nombreuses pèsent sur l'immeuble mis aux enchères. Le saisissant ne jouit que d'un délai assez restreint pour faire parvenir les sommations, et si une partie de ce délai doit être consacrée à la recherche des inscriptions, tâche souvent difficile, toujours longue pour le conservateur, il ne restera en dernière analyse qu'un espace de temps très court pour avertir les personnes dénoncées par l'état ; aussi serait-il à l'abri de tout reproche au cas où sa requête au conservateur précéderait le dépôt, pourvu qu'il ait complété par une demande postérieure à ce dépôt, les mesures commencées pour parvenir à la connaissance des vendeurs à sommer. Cet état supplémentaire délivré au moment où son obligation est nettement tracée,

n'exigera pour sa préparation que peu de travail, et ne sera que le complément vraisemblablement assez facile d'une besogne déjà entamée. Par conséquent, sommation à tous les vendeurs inscrits et révélés par l'état requis lors du dépôt du cahier des charges. Si un précédent propriétaire ne peut, à cette époque, se prévaloir de ses droits à l'égard des tiers, qu'il n'attende pas une sommation qui le lie à la procédure ; il n'aura d'autre ressource, s'il ne veut pas y rester étranger, que d'y intervenir à ses frais.

La date à laquelle l'état est demandé étant fixée, arrêtons-nous à l'examen des opérations qui le préparent et à l'étude des questions qui s'y rapportent.

Deux personnes prennent une part active à sa confection : le poursuivant le requiert, le conservateur l'établit.

Au premier est dévolue la tâche de poser les bases du travail, en requérant du conservateur l'état des inscriptions prises sur l'immeuble du chef du saisi et des précédents propriétaires : il est obligé de désigner clairement les personnes qui ont eu successivement dans leur patrimoine le fonds mis en adjudication ; nous ne nous occuperons que des vendeurs, vis-à-vis desquels l'exproprié est soit un acquéreur direct, soit un sous-acquéreur, laissant de côté les créanciers hypothécaires et privilégiés, qui sortent du cadre de notre étude.

Si le législateur avait pris l'initiative de constituer aux immeubles situés en France un « état civil », formé des actes intéressant leur naissance (n'est-ce

pas au regard de l'acquéreur une naissance d'un genre particulier que cette entrée dans son patrimoine), augmenté des pièces concernant les fluctuations de leur existence (ce qui arrive quand le même acquéreur le grève de droits divers), clos enfin par l'insertion de sa destinée dernière (il est perdu quand il passe en d'autres mains), les recherches eussent été de beaucoup facilitées au créancier saisissant. A sa demande, un extrait de cet état civil lui aurait été remis, donnant les renseignements aussi complets que peut le faire prévoir la localisation des événements survenus au sujet du même immeuble. Mais ce système n'est pas le nôtre ; dans notre législation hypothécaire, l'inscription est prise sur la personne et non sur le fonds. Le saisissant devra s'enquérir si, sur le débiteur n'existe point d'inscription prise au profit de son auteur non payé ; puis, si ce dernier lui-même a acquitté le prix, ne s'arrêtant dans ses investigations, que lorsqu'il aura acquis la certitude qu'aucune cause d'éviction n'existe plus de ce chef pour l'adjudicataire. S'il est créancier hypothécaire, le créancier poursuivant trouvera peut-être dans son titre, à l'origine de propriété, la filière des anciens propriétaires : muni de cette indication il s'assurera facilement près du conservateur, le complément des renseignements indispensables. Mais le saisissant peut être créancier chirographaire, peut puiser ses droits dans un jugement : il doit en ces circonstances, se créer lui-même le document nécessaire qui servira de

guide au conservateur. Cette besogne ne sera point ardue, si le saisi accepte de l'aider des lumières de son propre titre, mais cette hypothèse n'est guère probable, la procédure engagée n'étant pas faite pour le disposer à être aimable envers celui qui en est l'auteur. Il lui restera donc à consulter le registre des transcriptions qui lui fera connaître le plus souvent (1) les transferts successifs dont l'immeuble a été l'objet, et lui indiquera par cela même les noms des précédents vendeurs. Cette ressource aurait pu lui manquer avant l'apparition de la loi du 23 mars 1855 alors que la transcription n'était pas exigée pour rendre la transmission de propriété opposable aux tiers ; mais maintenant que cet intérêt primordial existe pour les acquéreurs, tout porte à croire qu'ils s'empresseront de remplir cette formalité, qui dépossédera irrévocablement l'aliénateur, et ne permettra plus de rendre publics, des droits qu'il a pu valablement conférer jusque-là. La liste des précédents propriétaires étant donc ainsi établie, le poursuivant la communiquera au conservateur pour savoir quels sont parmi eux les créanciers privilégiés qu'il lui faut sommer.

C'est en consultant le registre des inscriptions que le conservateur donnera satisfaction à la demande du saisissant : celui-ci ne saurait fonder l'envoi des

(1) Nous ne disons pas toujours, car nous verrons dans quelques instants que la succession des mentions peut être interrompue, et que le poursuivant rencontre alors un obstacle dont il devra triompher à l'aide des moyens que nous aurons à voir.

sommations sur les renseignements fournis par le registre des transcriptions, qui relate peut-être que le prix de certaines aliénations antérieures est encore dû, et qu'une inscription a été prise pour en assurer le recouvrement. Depuis l'époque où cette formalité a été remplie, l'ancien vendeur a pu toucher la prestation pécuniaire, auquel cas son inscription a été rayée ; ou même une négligence peut amener la péremption de cette inscription, événement que le registre des transcriptions n'a pas à constater et que par conséquent, il ne révélera pas. Ces renseignements seront au contraire très facilement fournis par le registre destiné à conserver les droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires, d'où le conservateur les extraira pour parfaire le travail dont le poursuivant avait jeté les bases.

Le conservateur est-il tenu de respecter le cadre établi par ce dernier, ou doit-il fournir toutes les indications puisées au registre, sans distinguer si les personnes du chef desquelles les inscriptions ont été prises, sont ou non mentionnées dans la requête ? Certains auteurs (1) étendent en cette circonstance, l'obligation du conservateur au delà des limites indiquées dans la requête. Celui-ci devrait, d'après eux, présenter la situation hypothécaire (principalement ici le privilège des précédents vendeurs), telle qu'elle lui apparaît, sans se préoccuper des seules indications fournies. Sa responsabilité est

(1) OLLIVIER et MOURLOU, *Saisies immobilières*, n° 54. p., 293. — CHAUVEAU. *Code de la saisie immobilière*, question 2329.

engagée, et si, pour avoir suivi à la lettre les termes de la requête, il omet un vendeur dont la recherche ne lui était pas imposée, le dit vendeur est en droit d'invoquer contre lui l'article 2198 du Code civil qui ouvre au créancier omis, une action en réparation du préjudice causé, préjudice consistant ici en la purge du privilège et de l'action résolutoire, nonobstant le défaut d'interpellation : « En effet, disent ces » auteurs, c'est au conservateur qu'incombe la » charge de faire les travaux et relevés nécessaires » pour la complète exécution de la loi ».

Nous ne pensons pas qu'il faille admettre cette opinion : sans doute le but poursuivi par ces auteurs est très louable, puisqu'ils veulent, devant la généralité de l'article 692, appeler à la saisie tous les créanciers inscrits, et les mettre ainsi en mesure de surveiller la transformation de leur gage ; mais on ne saurait atteindre ce but par l'extension des obligations du conservateur. Ses fonctions l'appellent à délivrer des certificats de diverse nature, mais toujours il doit se conformer aux termes de la demande. Cela ressort indirectement d'une instruction de la Régie du 17 janvier 1841 qui exige une réquisition écrite, et veut par là laisser au conservateur un document, qui tout en lui indiquant la portée de son travail, lui fournisse un moyen de justification dans les contestations qui peuvent s'élever au sujet du contenu de l'état levé. Par conséquent point de recherches s'égayant sur des personnes autres que celles indiquées ; et encore qu'il connaîtrait un précédent

propriétaire non payé, et de ce fait, créancier privilégié, si la réquisition ne contient pas le nom de l'acheteur sur lequel ce précédent propriétaire est inscrit, le conservateur n'a pas à suppléer aux imperfections de la demande, et à le faire figurer parmi les personnes qui recevront sommation. En agissant ainsi, aucune faute ne peut lui être reprochée : Il est couvert par la requête du saisissant qui n'a pas poussé ses investigations assez loin, nous en jugeons tout à l'heure. La jurisprudence du reste est fermement établie en notre sens et nous nous rallions à son interprétation, d'après laquelle l'état des inscriptions est délivré au créancier poursuivant aussi complet que ne le comportait la demande. (1).

Le saisissant connaît maintenant les divers intéressés qu'il doit lier à la procédure. A lui, de les convoquer au moyen de l'avertissement qui contiendra, puisque les précédents propriétaires seuls nous intéressent, d'une part sommation de prendre connaissance du cahier des charges, d'autre part mise en demeure d'intenter l'action résolutoire avant

(1) Cassation, 26 avril 1882 : Attendu que la loi n'impose pas au conservateur l'obligation de compléter, à l'aide de recherches extrinsèques ou de connaissances personnelles, les actes et bordereaux à lui remis et de suppléer aux indications des réquisitions. — Dalloz, 1882.1.331. — Sirey, 1882.1.351.

Cassation, 6 janvier 1891 : « Attendu qu'il est de principe que le devoir du conservateur est de se conformer à la réquisition ». — Sirey, 1892.1.5, note de M. Labbé.

Limoges, 18 janvier 1893. — Dalloz, 1893.2.538. — Sirey, 1894.2.53.

Cassation, 5 avril 1894. — Sirey, 1894.1.284.

Cassation, 29 avril 1897. — Sirey, 1897.1.456.

Cassation, 26 juillet 1859. — Sirey, 1859.1.641, note de Paul Pont.

l'adjudication. Tout vendeur signalé par l'état a droit à cette interpellation et le poursuivant ne saurait, sans engager sa responsabilité, faire dépendre cette interpellation de l'utilité plus ou moins apparente des inscriptions (1).

Mais malgré les précautions prises, il n'est pas impossible qu'un vendeur non payé attende vainement la sommation. Il peut se faire que la procédure se déroule sans son intervention, et se termine sans qu'il ait été invité à y invoquer ses droits. Cet événement se produira par exemple, si l'état délivré par le conservateur est incomplet : il en résultera « une absence de sommation » contre laquelle s'élèvera très justement celui qui en a été victime. Voyons pour terminer cette matière, la solution qu'on peut donner à la difficulté qui naîtra de ce chef. Les droits du vendeur non sommé seront-ils purgés par l'adjudication, nonobstant le défaut de notification ?

Examinons d'abord le cas où l'absence de sommation est imputable au conservateur des hypothèques. Il a laissé de côté par exemple une inscription que les termes de la demande lui permettaient de découvrir, et qu'il a négligé de porter sur l'état ; ou bien encore, il s'est fait juge de la validité des mentions de son registre, et conduit par une appréciation inexacte, il s'est borné à désigner les inscriptions qu'il estimait utiles. En conséquence, le

(1) Cassation, 6 mai 1895. — Dalloz, 1895.1.385. — Note de M. Glasson.

poursuivant, sans qu'il soit en faute, n'a pas provoqué la participation d'un précédent propriétaire aux diverses phases de la procédure.

On s'accorde à reconnaître que cette procédure lui sera pourtant opposable, et que ses droits subiront le sort réservé aux droits des créanciers inscrits et sommés. Si l'ordre ouvert après l'adjudication n'est pas encore homologué, il pourra y produire (1) et réclamer dans la distribution du prix le rang qui lui appartient. Mais s'il en est autrement, il n'aura d'autre compensation à la perte de ses droits, qu'un recours pécuniaire contre le fonctionnaire, auteur de l'omission. On invoque pour justifier cette solution l'article 2198 du Code civil : « L'immeuble à l'égard » duquel le conservateur aurait omis dans ses certificats une ou plusieurs des charges inscrites, en demeure, sauf la responsabilité du conservateur, affranchi dans les mains du nouveau possesseur, pourvu qu'il ait requis le certificat depuis la transcription de son titre, sans préjudice néanmoins du droit des créanciers de se faire colloquer suivant l'ordre qui leur appartient, tant que le prix n'a pas été payé par l'acquéreur ou tant que l'ordre fait entre les créanciers n'a pas été homologué ».

Cette base est-elle bien celle qu'il faut donner ? Si nous analysons les dispositions de cet article, nous trouvons comme éléments : une charge omise dans

(1) Cassation, 14 mai 1882. — Sirey, 1883.1.177.

Cassation, 25 avril 1888. — Sirey, 1889.1.49. — Note de M. Labbé.

Cassation, 25 mai 1897. — Sirey, 1898.1.321. — Note de M. Tissier.

un état par la faute du conservateur, un affranchissement intégral de l'immeuble entre les mains du nouveau possesseur « pourvu qu'il ait requis le certificat depuis la transcription de son titre ». Cette condition, qui fait songer à la purge des privilèges et des hypothèques, réglée par les dispositions du Code civil, se trouve-t-elle accomplie au cas présent ? L'état dont nous nous occupons, incomplet par la faute du conservateur, n'a pas été requis par le nouveau possesseur, ici l'adjudicataire, après la transcription de son titre. Le poursuivant l'a levé, par le ministère de son avoué, dans le but de remplir les formalités qui aboutiront précisément à la désignation du nouveau possesseur : par conséquent, il nous semble que, la condition défaillant, la disposition qui y était subordonnée ne doit point recevoir application.

Ne pourrait-on pas trouver une autre explication et dire, par exemple, que si le vendeur omis ne peut plus exercer son privilège ni son action résolutoire, cela résulte de l'article 717 du Code de procédure, qui a voulu assurer à l'adjudicataire une propriété exempte de toute charge : sans doute, on exige auparavant un avertissement préalable émanant du poursuivant. Mais au cas présent, on ne peut faire à ce dernier aucun reproche, ni de ce fait tirer argument pour éviter l'article 717. Le sacrifice de ses garanties est pénible pour le vendeur, nous en convenons ; mais outre que l'article 717 l'autorise comme l'article 2198 du Code civil à se prévaloir du

droit de préférence jusqu'à la clôture de l'ordre, il trouvera dans l'article 1382 du Code civil, l'appui nécessaire pour obliger celui qui lui a causé préjudice (le conservateur) à le réparer. La solution est donc exactement la même : souhaitons de n'avoir pas été trop hardi en cherchant une explication différente.

Nous ne rencontrons aucune difficulté, quand l'état est incomplet par la faute du vendeur lui-même : ce qui se présente quand il a confié et avec bonne raison, à l'acquéreur, le soin de conserver son privilège, mission qui n'a pas été remplie : ou encore quand il a négligé de renouveler l'inscription à la veille de la péremption. Nul autre que lui n'est responsable de l'inaccomplissement des formalités prescrites, dont la conséquence sera qu'il demeurera complètement étranger à la procédure, et ce, sans qu'il puisse se plaindre.

Même à son égard, l'adjudication produira son effet ordinaire, car il est plus logique de lui faire supporter le poids de sa faute que d'en charger l'adjudicataire. Il pouvait s'assurer près du conservateur que l'inscription de son privilège était opérée. Il devait à l'expiration des dix ans la préserver de la péremption. Toutefois, si malgré l'ignorance dans laquelle on l'avait justement laissé, il parvenait néanmoins à connaître la saisie, il lui serait possible d'éviter une déchéance complète, en invoquant son droit de préférence lors des opérations de l'ordre, après régularisation de sa situation. Dans le cas

contraire, il ne pourra éviter les suites d'une adjudication qui purgera et son privilège et son action résolutoire.

Quelle solution adopter enfin quand l'omission est due à la négligence du poursuivant? Il est un principe certain : le vendeur non sommé par suite de cette circonstance ne peut se voir opposer l'effet extinctif de l'adjudication. Reste à déterminer cette négligence.

Il ne peut y avoir doute quand le reproche qu'on adresse au saisissant est basé sur des faits d'où ressort nettement sa culpabilité : ce sera par exemple une énonciation de son titre à laquelle il n'a point prêté attention et qui lui eut permis de connaître facilement le vendeur. C'est encore l'omission d'un précédent propriétaire révélé cependant par l'état.

En présence de ces faits, l'intention du législateur serait trop manifestement violée, si l'on concluait à la purge. Sans doute la loi de 1841 a entendu, dans l'intérêt même des créanciers inscrits et du saisi, assurer à l'adjudicataire une propriété libre de toute charge, mais sous la condition que les inscrits, convoqués aussi nombreux que possible, par les soins du poursuivant, aient semblé par leur participation, y souscrire.

Dès que celui qui dirige la poursuite remplit mal ses obligations, le résultat change, et l'adjudicataire devra, pour faire rentrer dans son patrimoine, un immeuble franc et libre, procéder à l'égard des vendeurs omis, aux formalités ordinaires de la purge :

il sera dédommagé, par l'auteur du préjudice, des frais et dépens occasionnés par sa faute.

Mais la faute n'apparaît pas si clairement en d'autres cas : nous avons tout à l'heure supposé que la sommation n'arrivait pas à son adresse, parce que le poursuivant n'avait pas tenu compte de l'état ; mais que dire s'il s'est conformé aux indications du conservateur, et a néanmoins laissé de côté un précédent vendeur, lui-même irréprochable, sans qu'on puisse davantage mettre en cause le conservateur ? Empruntons une espèce à la jurisprudence. Une vente intervient, à la suite de laquelle, le prix n'étant pas payé, une inscription est prise (que ce soit par le conservateur ou l'aliénateur, peu importe), du chef de l'acquéreur, débiteur du prix. Cet acquéreur décède, laissant un héritier qui recueille dans la succession l'immeuble encore grevé du privilège du vendeur. Cette transmission ne donne lieu à aucune mesure de publicité : la transcription, condition *sine qua non* du transfert de propriété à l'égard des tiers, n'est exigée en effet que pour les actes translatifs passés entre vifs. Le registre des transcriptions est donc muet sur ce point. L'immeuble est saisi sur l'héritier. Le créancier poursuivant l'expropriation, dans le but de mettre à exécution les prescriptions de l'article 692, recherche les précédents propriétaires pour leur adresser sommation. Si le saisi refuse de l'aider, il est dans la quasi-impossibilité de les découvrir, attendu que le registre des transcriptions ne lui fournit pas en cette occasion le secours

ordinaire, si utile pour la confection de l'état. L'expropriation se poursuit et se clôt définitivement, sans que le précédent propriétaire que nous venons de signaler soit mis à même d'intervenir. L'adjudication finale anéantira-t-elle les droits dont il était investi ?

Dans ce conflit ouvert entre l'ancien vendeur et l'adjudicataire, et que seule occasionne l'imperfection de notre système de publicité des transmissions de la propriété immobilière, la victoire devrait appartenir à l'ancien vendeur. Il a satisfait aux exigences de la loi en ce qui concerne la conservation de son privilège et de son action résolutoire. Il n'a rien de plus à faire et dès lors qu'on engage une procédure, tendant à « nettoyer » l'immeuble des charges qui le grèvent, le droit lui est acquis de compter sur un avertissement exprès, émanant de celui qui a pris l'initiative de cette procédure. Cette affirmation résulte de l'examen des divers articles qui règlent la purge des hypothèques dans le Code civil. Elle trouve place également dans l'étude de l'article 717 du Code de procédure, qui conclut à l'anéantissement des garanties d'un précédent propriétaire, mais moyennant la mise en demeure préalable de l'article 692. La réglementation de cette matière, dans notre législation, semble donc toujours exiger que la déchéance imminente ait été notifiée aux intéressés ? Pourquoi, dans l'espèce présente, ne pas tirer une conclusion conforme à cette affirmation, et ne pas décider qu'en l'absence de som-

mation, le vendeur pourra exercer ses droits, nonobstant une adjudication à laquelle il est resté totalement étranger. C'est un principe de raison qu'une personne ne saurait subir l'influence d'un acte passé à son écart : *res inter alios acta aliis nec nocere nec prodesse potest* : une occasion se présente ici d'appliquer ce principe et de reconnaître avec la Cour de cassation : « que la purge ne saurait préjudicier au créancier qui n'a point été mis régulièrement en demeure d'exercer ses droits » (1). L'adjudicataire sera sacrifié. Qu'il ne s'en prenne qu'à lui. Son intérêt lui commandait de ne pas se contenter des démarches faites par le poursuivant pour connaître les précédents propriétaires, et de prendre de plus amples informations qui lui eussent peut-être permis d'éviter le désastre d'une éviction (2).

Telle n'est point cependant la théorie de la jurisprudence (3), qui protège l'adjudicataire au mépris des droits des créanciers omis. Nous avons vu la Cour de cassation admettre le principe qui nous a fait conclure à la survie de l'action résolutoire de l'ancien vendeur : mais la Cour suprême s'en écarte dès qu'elle passe à la pratique. Se basant sur la volonté du législateur, elle déclare la propriété, transmise au dernier enchérisseur par l'effet de

(1) Cassation, 25 avril 1888. — Sirey, 1889.1.49.

(2) Amiens, 4 mars 1863. — Sirey, 1863.2.137.

(3) Paris, 5 juillet 1832. — Sirey, 1832.2.446.

Caen, 14 novembre 1849. — Sirey, 1850.3.646.

Bourges, 13 décembre 1851. — Sirey, 1853.2.150.

Cassation, 25 mai 1897. — Sirey, 1898.1 321. Note de M. Tissier. — Dalloz, 1897.1.577.

l'adjudication, libérée de toute charge antérieure, que les bénéficiaires de ces charges aient été sommés ou non. Elle n'exige d'autre condition que la régularité de la procédure. Or, et c'est ici que nous apprécierons si le poursuivant n'est pas en faute, lorsque se déclarant satisfait des énonciations contenues dans l'état, il omet un vendeur, que des recherches intelligemment conduites eussent dévoilé. La procédure est-elle à l'abri de toute critique ?

La Cour de cassation répond affirmativement : car si le demandeur en l'instance n'a pas été appelé à faire valoir en temps opportun son action résolutoire, c'est que le titre du poursuivant, l'état levé par les soins de ce dernier, l'extrait de la matrice du rôle de la contribution foncière ne le faisaient pas connaître ; d'où impossibilité de le comprendre parmi les personnes à sommer. Nous concluons *a contrario* que le saisissant ne pourrait invoquer le silence de l'état ou de son titre pour écarter la réclamation d'un vendeur omis, si son ignorance était susceptible d'être dissipée par la consultation de la matrice du rôle de la contribution foncière. La conséquence naturelle de cette faute serait l'admission de l'action résolutoire et de ses conséquences contre l'adjudicataire, impuisant à se prévaloir de l'article 717.

Mais l'énumération ci-dessus est-elle limitative ? Et, si d'autres documents contenaient le nom du précédent propriétaire, le poursuivant devrait-il, à peine de faute, les consulter ?

La Cour de cassation ne le pense pas, puisqu'elle

admet le pourvoi formé contre un arrêt qui faisait grief au poursuivant de n'avoir pas consulté le cadastre (1), et elle ne considère que le titre, l'état ou l'extrait de la matrice du rôle de la contribution comme capables de donner des renseignements dont il faudra tenir compte. Cette détermination restreinte, nécessaire peut-être pour laisser à la Jurisprudence son caractère de fixité, ne peut s'appuyer d'aucun autre argument. Pourquoi n'y pas comprendre d'autres sources de renseignements : par exemple, le relevé au bureau de l'enregistrement des baux relatifs à l'immeuble, qui mentionnent les noms des bailleurs, généralement propriétaires, et leur donner l'autorité qu'on attribue à la matrice du rôle de la contribution foncière ? Pourquoi ne pas obliger le poursuivant à recourir à d'autres moyens, nullement juridiques, ceux-là, tels que des recherches à faire près du saisi, près du notaire du lieu, près des propriétaires voisins ? Il est bizarre, en effet, de déclarer le saisissant non coupable, et par suite, de décréter le maintien de l'adjudication, quand celui-ci n'a pas poussé ses investigations au-delà des documents consacrés suffisants, alors qu'une démarche facile et peu coûteuse eut évité au vendeur la perte de ses garanties.

Mais alors, dira-t-on, la généralisation de la faute engendrera le régime de l'arbitraire, si chaque question nouvelle doit être jugée d'après les circonstances de la cause. Sans doute, mais on ne commettrait pas

(1) Rouen, 30 mars 1895, — Sirey, 1896.2.41 ; — Dalloz, 1895.2.209.

l'injustice de sacrifier une personne dont les droits sont tout aussi intéressants que ceux de l'adjudicataire; et s'il devait en résulter un chaos dans les décisions rendues à ce sujet, ce chaos amènerait peut-être le législateur à introduire dans le système de publicité des mutations de propriété, les améliorations qu'on réclame depuis longtemps.

Nous clôturerons cette étude des sommations par une observation dont la portée s'étend à toute la matière, et nous dirons que lorsqu'elles auront été adressées, au lieu prescrit et dans le délai prévu, aux différents vendeurs par les soins du poursuivant, elles n'ont pas à être renouvelées si un événement quelconque amène la suspension des poursuites ou la remise du jour de l'adjudication. Il n'y aurait lieu à renouvellement qu'au cas où la procédure s'engagerait sur des bases nouvelles, après annulation d'une lecture de cahier des charges, par exemple (1), et rédaction nouvelle qui devrait être lue à une époque non précisée lors de l'annulation. Mais, en règle générale, une fois invité à prendre part à la procédure, le vendeur non payé est tenu de ne pas la perdre de vue, et d'y provoquer les mesures qu'il juge nécessaires pour la sauvegarde de ses droits.

Mais alors, les sommations renouvelées sont assujetties à des règles particulières; notamment, elles ne doivent plus être mentionnées en marge de la transcription de la saisie.

(1) Montpellier, 20 juillet 1867. — Dalloz, 1867.2.112, pourvoi en cassation, 30 juin 1868. — Dalloz, 1869.1.80.

CHAPITRE DEUXIÈME

Effet des Sommations

Le législateur, répétons-le rapidement, a entouré le vendeur d'immeuble non payé d'une protection toute spéciale. Sa situation particulière vis-à-vis de l'acheteur lui a valu un privilège et une action résolutoire : nous nous proposons de voir maintenant à quelles conditions et en quelles circonstances le précédent propriétaire peut faire appel à ces garanties, lorsque se déroule une procédure d'expropriation forcée.

La sommation a été lancée ; le poursuivant a mentionné cette notification dans les huit jours à dater du dernier exploit, en marge de la transcription de la saisie au bureau des hypothèques (article 693). Cette formalité accomplie, les poursuites se trouvent être à tel point l'œuvre commune des créanciers inscrits, que leur consentement unanime est néces-

saire pour les abandonner totalement et rayer la saisie. Nous avons vu du reste en étudiant les effets du jugement de conversion en vente volontaire, que le même accord était exigé pour obtenir cette transformation, et nous en avons tiré les conséquences. La mise en demeure est donc parvenue au vendeur : à lui d'agir s'il veut éviter la déchéance qu'elle prévoit.

Le vendeur, investi de droits de nature différente, s'inspirera tout naturellement des événements présents pour prendre une décision, et il s'arrêtera à celle qui lui paraîtra la plus favorable. Se déclare-t-il satisfait du secours de son privilège, il partage en ce cas le sort de tous les créanciers inscrits. Il présente ses dires et observations, s'il en a l'occasion ; sinon l'expropriation s'achève, et il n'intervient que pour produire à l'ordre et pour y obtenir contre l'adjudicataire le bordereau destiné à éteindre sa créance.

L'action résolutoire lui semble-t-elle plus conforme à ses intérêts ? Il est obligé pour la soustraire à la purge de prendre les mesures indiquées par la sommation. Suivons-le dans ce dernier parti.

Le vendeur donc, et par cette expression il faut entendre toutes les personnes signalées au chapitre précédent, que le saisissant lie aux poursuites, doit, aux termes de l'article 692, « former sa demande en résolution et la notifier au greffe avant l'adjudication ». Telle se trouve être la double condition dont l'accomplissement assurera au vendeur la reprise de l'immeuble, puisqu'il abandonne la réalisation des espérances que son contrat avait fait naître.

Il doit d'abord demander la résolution. Une simple notification au poursuivant ou encore une insertion au cahier des charges ne seraient point suffisantes pour permettre au vendeur d'atteindre son but. La Chambre des Députés, cherchant, en 1841, un remède à la situation de l'adjudicataire rendue incertaine par la persistance des droits du vendeur, avait tout d'abord consacré l'emploi de ces dernières formalités (1); mais le moyen mis en avant était peu propre à procurer la solution des difficultés rencontrées en cette matière. Aussi fût-il décidé que le vendeur ne pourrait se contenter d'un avertissement préparatoire, mais qu'il devrait recourir immédiatement à l'action en justice. C'est donc une véritable instance qu'il doit engager. A sa requête, les tribunaux seront saisis et appelés à trancher le conflit occasionné par le non-paiement de la somme promise. Les formalités ordinaires, qui précèdent toute demande, étant accomplies, il lui reste à avertir les intéressés de cet événement susceptible de modifier le cours de la saisie.

Ce n'est pas par un acte adressé individuellement, soit au poursuivant, soit aux créanciers inscrits, qu'il leur fera connaître la détermination qu'il a prise. Une notification au greffe, sans constitution d'avoué (puisque cette formalité ne donne lieu à aucune instance), beaucoup plus rapide et moins coûteuse, est seule exigée. Cette notification, faite

(1) Amendement de MM. Thil, Hébert et Lherbette. Chapitre III, 1^{re} partie.

au lieu où sont centralisées les pièces qui concernent la saisie, constitue une mesure importante dont l'inaccomplissement entraînerait de fâcheuses conséquences.

Supposons un instant que le vendeur intente l'action en résolution, et se dispense d'en informer les intéressés par l'intermédiaire du greffier. La procédure engagée de part et d'autre suivra son cours, attendu que l'ignorance dans laquelle est laissé le poursuivant, ne lui permet pas de provoquer un sursis. Il paraît alors difficile qu'il ne résulte pas du concours de ces instances diverses, un préjudice pour l'une ou l'autre des parties en cause.

Si le précédent propriétaire obtient, avant que la sentence d'adjudication ne soit prononcée, un jugement concluant au bien fondé de ses droits et constatant que la propriété de l'immeuble lui fait retour, la saisie, désormais, n'a plus raison d'être, puisque l'expropriation ne peut se poursuivre contre une personne dépouillée de la propriété, par conséquent « *non dominus* ». Si le vendeur avait scrupuleusement rempli les prescriptions de l'article 692, le saisissant, averti en temps opportun, aurait pu arrêter la procédure pour ne la reprendre, s'il y avait lieu, qu'après décision intervenue. Sa négligence a entraîné un supplément de procédure dorénavant sans utilité devant la disparition des droits du saisi. Aussi serions-nous porté à croire que les tribunaux devraient accueillir, sans hésitation, l'action en paiement des frais occasionnés par sa faute, intentée par le pour-

suivant contre le vendeur ; car s'il est impossible de contester à ce dernier le droit qu'il tire de la décision statuant en sa faveur, l'équité veut qu'il supporte les dépenses inutiles qu'il aurait, avec une vigilance plus grande, épargnées au poursuivant.

La Cour d'Aix, il est vrai, a donné en 1870 une solution différente, et a déclaré bien rendu un jugement du tribunal de Nice, où il est dit « attendu que » Charles Bault n'ayant pas notifié au greffe dans le » délai fixé par la loi, a perdu le droit d'exercer l'action » résolutoire au préjudice des tiers qui ont acquis des » droits sur les biens » (1). La Cour en cette espèce, a exagéré la protection accordée aux adjudicataires après saisie. Sans doute ils ne peuvent demeurer sous la menace perpétuelle d'une éviction causée par l'action résolutoire ; mais quand celle-ci a été jugée contre le saisi avant même que leurs droits n'aient pris naissance, la décision du tribunal doit leur être opposable, encore que le vendeur soit reprochable. La thèse contraire, soutenue par la Cour d'Aix, est du reste en contradiction avec les termes de la loi du 2 Juin 1841, qui se préoccupe bien d'une demande « intentée » avant l'adjudication, mais non encore

(1) Aix 23 décembre 1870. Dalloz, 1872.2.105.

Charles Bault avait obtenu la résolution pour inexécution des conditions, de la cession à titre onéreux d'un droit d'usufruit, antérieurement à l'adjudication sur saisie, de l'immeuble sur lequel portait l'usufruit, mais n'avait pas notifié sa demande au Greffe. — Chauveau se rallie à la doctrine d'Aix, invoquant la stabilité des adjudications : mais on ne peut aller jusqu'à dépouiller le propriétaire véritable dans une législation qui n'admet pas la validité de la vente de la chose d'autrui.

« jugée » à cette époque, ce qui avait lieu en l'espèce. Il est plus conforme aux principes d'autoriser le vendeur à rentrer en possession de l'immeuble, sauf à couvrir le poursuivant des frais inutiles dûs à sa faute.

Envisageons maintenant l'hypothèse inverse. Les instances se poursuivent simultanément, mais la sentence d'adjudication est antérieure au jugement de l'action résolutoire. Aucune raison ne s'oppose dès lors à l'application rigoureuse de la règle suivant laquelle les droits du vendeur non payé sont purgés. Le précédent propriétaire devait avant l'adjudication, tout d'abord intenter sa demande en résolution : il l'a fait ; puis notifier cette demande au greffe : il s'en est abstenu. En suivant à la lettre les termes de la mise en demeure, il se serait assuré le temps nécessaire pour obtenir l'anéantissement de son contrat. Le contraire se produit par sa négligence. La procédure d'expropriation se termine par la désignation de l'acquéreur définitif. Celui-ci a la faculté d'invoquer dès cet instant la disposition de l'article 717 alinéa 2 : « l'adjudicataire ne pourra être troublé dans sa » propriété par aucune demande en résolution fondée » sur le défaut de paiement du prix des anciennes » aliénations, à moins qu'avant l'adjudication, la » demande n'ait été notifiée au greffe du tribunal où » se poursuit la vente ». Il était facile au vendeur d'éviter cette déchéance, en faisant preuve d'un plus grand souci de ses intérêts. Il sera le premier à souffrir d'une décision, qui le privera par sa faute de l'action résolutoire.

La connaissance par des faits extérieurs de la poursuite engagée par le vendeur, suppléerait-elle le défaut de notification au greffe, et le poursuivant devrait-il en ce cas demander au tribunal saisi de l'expropriation, une suspension de la procédure?

Aucun texte ne lui en fait une obligation légale et devant la netteté des termes de l'article 717 du Code de procédure, « si la demande a été notifiée en temps utile, il sera sursis » : on ne saurait faire grief au saisissant de n'avoir point tenu compte d'une connaissance personnelle.

Le vendeur ne pourrait donc sans inconvénient omettre la notification de la demande au greffe avant l'adjudication.

L'omission de la demande elle-même, ou tout au moins le retard apporté dans l'introduction de l'instance, lui causerait le même préjudice, encore qu'il eut informé le greffier en temps opportun.

Cette affirmation paraît bizarre, car on est fondé à croire que la demande est réellement formulée, quand le précédent propriétaire remplit la formalité destinée à la faire connaître des tiers. Et cependant des cas se présentent, la jurisprudence en témoigne, où le vendeur satisfait à la seconde partie de son obligation, ajournant l'exécution de la première partie. Tout d'abord la notification au greffe d'une demande non encore formée, n'arrêtera pas la procédure d'expropriation, puisque le sursis accordé par la loi pour faciliter le jugement de l'action résolutoire, serait ici sans utilité. En outre, confor-

mément à l'article 717; l'adjudication produira même en cette hypothèse son effet ordinaire, et purgera le droit du vendeur à la résolution, si celui-ci n'intente pas auparavant une action régulière. La Cour de Paris donnant cette solution, la motive ainsi : « Attendu que dans ces conditions la » demande en résolution a un caractère purement » dilatoire, et ne peut faire surseoir à l'adjudication » (1). Qu'on prétende ou non que le délai soit son seul but, peu importe, les principes seraient violés par l'admission d'une théorie contraire, car pour obtenir au cours d'une saisie, l'anéantissement du contrat qui a mis le débiteur en possession de l'immeuble, le précédent propriétaire non payé doit tout à la fois intenter sa demande et la notifier au greffe du tribunal avant l'adjudication.

Ces formalités remplies, les exigences de la loi sont satisfaites et, dès lors, le vendeur peut sans crainte continuer la procédure engagée par lui contre le saisi. C'est ce dernier, en effet, qui est appelé en justice ; aucune difficulté ne se présente quand le saisi est l'ayant cause direct de l'aliénateur non payé. L'action résolutoire, en cette circonstance, a un caractère franchement personnel et, ainsi que le veut en pareille matière la règle de compétence : *actor sequitur forum rei*, l'affaire est portée devant le tribunal du domicile du saisi.

Nous nous écartons, en en décidant ainsi, de l'opi-

(1) Paris, 26 juillet 1893. — Dalloz, 1894.2.364. — Sirey, 1895.2.28.

nion généralement adoptée, qui voit dans l'action résolutoire une action mixte « par laquelle on réclame » un objet en vertu de deux droits juxtaposés : » un droit réel et un droit de créance », et qui autorise l'ouverture des débats soit devant le tribunal du défendeur, soit devant le tribunal de la situation de l'immeuble. Mais que réclame en définitive le vendeur ? Il invite les juges à déclarer résolu ou à tenir pour tel le contrat d'aliénation précédemment passé avec l'acquéreur, puisque celui-ci, ainsi qu'il ressort d'une sommation préalable demeurée infructueuse, manque à son engagement de payer le prix. Il demande que le lien qui l'avait un moment uni à l'acheteur, et dont ce dernier n'était pas encore affranchi, soit considéré comme n'ayant jamais existé. Si le tribunal fait droit à sa requête et prononce la résolution, demandeur et défendeur seront replacés dans la situation dont ils jouissaient respectivement avant l'accord intervenu. De ce chef, la propriété fera retour au vendeur qui sera censé ne jamais s'en être dépouillé. Cette même propriété n'aura fait sur la tête de l'acquéreur qu'une impression déjà effacée. Et si maintenant le vendeur, fort de son droit, réclame du saisi le délaissement de l'immeuble, ce délaissement ne sera que la suite nécessaire de la résolution prononcée. Il agit en qualité de propriétaire, mais, auparavant, il faut qu'il se fasse attribuer cette qualité par la rupture du « *vinculum juris* » qui avait amené sa dépossession. C'est vers ce but qu'il tend en priant le tri-

bunal de déclarer nulle et non avenue, pour l'avenir et dans le passé, l'exécution de son obligation. Y a-t-il là intervention immédiate de droit réel ?

Et nous ne pensons pas qu'en théorie pure ce raisonnement soit inexact, même quand le saisi n'est qu'un sous-acquéreur du précédent propriétaire ; en ce cas, il semble plus difficile de s'éloigner de la doctrine qui déclare l'action résolutoire mixte, parce que le saisi est mis en cause dès le début de l'instance, d'où apparence de réalité, aucun lien n'existant entre lui et le demandeur. Mais l'ordre normal de la poursuite en résolution comprend, de l'avis de tous, en premier lieu, un jugement statuant sur la rupture du contrat passé entre le vendeur et son acquéreur immédiat, à tel point que le vendeur ne pourrait directement engager la procédure contre le sous-acquéreur sans appeler en même temps l'auteur de ce dernier. Cette constatation enlève, à notre avis, toute nuance de réalité, puisque le propre des actions réelles est de pouvoir être intentées contre tout détenteur de la chose litigieuse. Dès qu'il est en possession de la décision rendue, le vendeur a la faculté de se retourner contre le sous-acquéreur et de revendiquer l'immeuble détenu désormais sans cause, la transmission qui l'avait fait entrer dans son patrimoine subissant le sort des droits de son auteur, en vertu de la règle : *resoluto jure dantis, resolvitur jus et accipientis*.

Telles devraient être les diverses étapes. Dans le but de simplifier la procédure et, au cas présent,

pour éviter une perte de temps qui serait préjudiciable à tous, le vendeur est autorisé à convoquer en même temps et l'auteur (son acquéreur immédiat) et l'ayant-cause (le saisi), afin de rendre opposable au second, sans nouvelle mesure, le jugement pris contre le premier. C'est comme créancier, agissant en vue d'obtenir l'anéantissement rétroactif du droit de créance, la résolution de l'obligation personnelle qu'il avait contractée et exécutée, que le vendeur joue dans l'instance le rôle de demandeur. Donc action personnelle, basée sur un droit personnel (le vendeur est créancier ; s'il était déjà propriétaire, un recours direct contre le détenteur lui donnerait sans retard satisfaction complète), tendant à la rupture de la cause génératrice de leurs obligations réciproques.

Cette rupture est suivie nécessairement de l'action réelle en revendication, manifestation du droit de propriété, revenu sur la tête du précédent vendeur par l'effet du jugement rendu sur l'action résolutoire. Cette succession indispensable des deux actions semble donner à l'action résolutoire le caractère mixte ; mais en droit pur, autre chose est l'action résolutoire proprement dite, autre chose est l'action en revendication qui l'accompagne.

Nous dirons pour résumer : s'il existe entre le vendeur et le saisi un rapport d'auteur à ayant-cause, le vendeur actionnera ce dernier devant le tribunal de son domicile. Si, au contraire, le saisi n'est qu'un sous-acquéreur, le vendeurengagera l'instance contre

son acquéreur direct, sauf à mettre en cause le saisi pour lui rendre opposable le jugement qui déclarera la vente résolue et qui aura pour conséquence la remise des choses en leur état primitif, c'est-à-dire la réintégration du vendeur dans sa propriété, source de nouveaux droits, dont le premier exercice sera précisément la reprise de l'immeuble des mains du saisi.

Que décider quand le précédent propriétaire, titulaire de l'action résolutoire, est mort laissant plusieurs héritiers? Ceux-ci jouissent évidemment du même droit, mais proportionnellement à leur part virile de la créance du prix jusqu'au partage, au prorata de leur part réelle, le partage consommé. Si dès lors, l'un d'eux, créancier à la suite du décès d'un tiers du prix par exemple, n'ayant en conséquence succédé que pour partie au droit du défunt, poursuit le saisi en résolution, ce dernier peut exiger la participation à l'instance des cohéritiers du demandeur. C'est ainsi qu'a été réglée par les articles 1670 et 1685 du Code civil, la question analogue en matière de réméré et de rescision pour lésion, et la solution donnée par ces articles n'est pas ici déplacée, les motifs qui l'ont inspirée dans les deux cas précédemment prévus, se retrouvant ici. Il faut éviter une résolution partielle qui irait contre les prévisions des contractants, et diminuerait sensiblement, quand elle ne les supprimerait pas totalement, les avantages que l'acquéreur tire de l'aliénation.

Aussi est-il libre de ne pas répondre à une action

qui ne serait pas engagée par tous ceux que le décès de son auteur a investis du droit à la résolution et peut-il réclamer des tribunaux, au cas de désaccord, le renvoi de la demande, puisque telle est la sanction légale.

On s'oppose parfois à cette extension, sous prétexte qu'alors qu'il est très juste d'éviter à l'acquéreur soumis au rachat, le préjudice qu'il souffrirait de l'exercice partiel de la faculté de reméré, la même raison d'équité fait défaut quand il est permis de reprocher à l'acquéreur l'inexécution de ses engagements. Si la faveur particulière que nous étudions n'était accordée au défendeur que par l'article 1670, peut-être hésiterions-nous à prendre en considération l'argument d'analogie qui n'en existerait pas moins ; mais dès lors que l'article 1685 tranche de la même manière le conflit qui s'élève de ce chef entre les héritiers du vendeur et l'acquéreur actionné en rescision de la vente pour lésion, nos scrupules tombent, et l'avantage accordé à un acheteur peu recommandable, qui a vraisemblablement profité d'une gêne passagère d'un propriétaire pour réaliser une opération heureuse, peut être sans inconvénient attribué à un acquéreur qui n'est point à l'abri de tout reproche. C'est pourquoi nous déciderons que le saisi, poursuivi par une demande en résolution, émanant d'un héritier du vendeur, pourrait, le cas échéant, s'opposer, avant que le consentement des cohéritiers ne soit rapporté, à la continuation de l'instance.

Pour en finir avec les débats judiciaires soulevés

par le vendeur non payé, nous dirons qu'ils constituent non point un incident de la saisie immobilière, comme ils pourraient le paraître, mais bien une instance principale et tout à fait indépendante (1). L'article 717 nous en fournit la preuve, quand il déclare « le » poursuivant pourra intervenir dans cette instance. »

Le législateur aurait édicté une mesure inutile en autorisant le saisissant à prendre part au jugement de l'action résolutoire, si ce conflit nouveau devait être rangé parmi les difficultés nées à l'occasion de la saisie et tranchées par le tribunal chargé de faire aboutir l'expropriation. La présence du saisissant aux incidents est évidente, puisqu'il s'est attribué la direction des poursuites, et qu'il est naturellement en cause dans toute contestation se rapportant à la procédure due à son initiative. D'où si la loi prend soin de mentionner spécialement la faculté réservée au poursuivant d'intervenir dans le procès ouvert entre le saisi et le précédent propriétaire, c'est qu'elle considère comme impossible un rapprochement à faire entre ce procès et les incidents de la saisie, dont le règlement ne peut s'opérer en l'absence du saisissant.

De l'opposition ainsi établie entre la nature de ces actions diverses, résulte nécessairement une dissemblance dans les dispositions qui les régissent. Alors que, comme toute instance principale, la demande en résolution se forme contre le saisi par un exploit

(1) Cassation 5 juin 1896. Dalloz, 1898, 1.72

d'ajournement ordinaire, contenant citation à comparaître, l'introduction d'un incident dans la procédure d'expropriation, est faite plus souvent par un acte d'avoué à avoué, tout au moins quand la partie contre laquelle est soulevé l'incident est pourvue d'un avoué : au cas contraire, la demande en règlement d'incident se forme également par exploit d'ajournement, mais il existe encore une différence : le délai de comparution qui est de huitaine d'un côté comme de l'autre, n'est pas en ce dernier cas augmenté à raison de la distance comme il l'est dans l'instance principale de résolution, parce que la loi ne permet pas au défendeur d'ignorer l'expropriation et d'être pris au dépourvu par la naissance d'un incident.

La procédure qui mène à la solution de ces conflits ne fournit pas davantage quelque point de contact : l'article 718 du Code de procédure, après avoir écarté pour la réglementation des incidents de la saisie, la tentative de conciliation, déclare : « ces demandes » seront instruites et jugées comme affaires sommaires ». L'action résolutoire, elle, reste soumise au droit commun. Si l'intérêt en jeu dépasse soixante francs de revenu, la procédure ordinaire s'impose ; sinon, procédure sommaire. De même pour l'essai de conciliation. Le vendeur n'en sera dispensé, conformément aux règles généralement suivies, qu'en cas d'urgence. Doit-on dire comme MM. Ollivier et Mourlon (f° 214) que cette dispense est ici nécessaire et même qu'il y a lieu de recourir à la procédure

sommaire, quel que soit le taux de la demande, parce que le jugement de l'action résolutoire requiert célérité ? Aucun texte n'autorise semblable dérogation aux principes et en y souscrivant, nous croirions aller contre l'intention du législateur.

On peut encore signaler une différence à propos du délai d'appel. Si nous rapprochons les articles 443 et 731 du Code de procédure qui sont les sièges de cette matière, nous constatons que le délai ordinaire d'appel est de deux mois. C'est le délai dont jouiront les parties (1), lorsqu'il aura été statué sur la demande en résolution du vendeur. En ce qui concerne le règlement d'incidents de la saisie, cette voie de recours est fermée, si elle n'a été utilisée dans les dix jours qui suivent la décision du tribunal.

L'assimilation est donc complètement impossible entre ces instances aussi distinctes par leur nature que par la manière dont elles sont instruites, et dès lors le législateur a accompli œuvre utile en permettant au saisissant d'intervenir, s'il le pense nécessaire, au jugement de l'action résolutoire. Si nous ajoutons avec M. Garsonnet que ce jugement emporte *ipso facto* (2) la distraction de l'immeuble, nous apercevons de suite l'intérêt considérable qu'a le poursuivant à connaître la demande intentée et à prendre les mesures urgentes pour éviter la continuation d'une procédure que la revendication du

(1) Bourges, 31 juillet 1852. — Dalloz, 1856.2.4.

(2) Voir ce que nous dirons à la suite sur ce point.

vendeur, conséquence de la résolution prononcée à son insu, rendrait complètement inutile.

Si le législateur avait maintenu dans la rédaction définitive la proposition inscrite tout d'abord dans le projet de loi, et en vertu de laquelle le vendeur devait, pour exercer avec profit son action résolutoire, faire insérer une mention spéciale dans le cahier des charges ou adresser une notification au poursuivant, aucune difficulté n'aurait été possible.

Une information aussi précise que cet avertissement individuel, eût laissé le poursuivant sans excuse, s'il n'avait provoqué en temps opportun l'arrêt de la saisie, et au cas d'opposition entre les décisions rendues, il eût été responsable envers l'adjudicataire de l'éviction causée par la revendication du vendeur. Car il est bien certain que la sentence d'adjudication n'est pas opposable au précédent propriétaire réintégré dans ses droits, quoique cette sentence fût antérieure au jugement intervenu sur la demande en résolution (1). Le vendeur a suivi en effet les prescriptions de la loi : il ne doit subir aucun préjudice d'un acte judiciaire survenant intempestivement. Mais le législateur, nous le savons, a écarté le mode d'information ci-dessus. Il a ordonné une notification au greffe, mesure qui, dès lors, semble déplacer les responsabilités.

On a soutenu, malgré cette modification introduite lors du vote de la loi de 1841, que le soin d'annoncer

(1) Paris, 26 juin 1852. — Dalloz, 1854.5.681, n° 56. — Sirey, 1853.2.145.

la demande au tribunal chargé de l'expropriation, était néanmoins réservé au poursuivant. « C'est au » poursuivant de surveiller la marche de la procédure » et de s'informer au greffe s'il a été fait ou non une » notification de ce genre, dit Seligmann au n° 68 de » son ouvrage. » Qu'il s'acquitte avec vigilance de la tâche qui lui est confiée, car si de sa négligence à s'informer et par suite à provoquer la fixation d'un délai, devaient résulter deux décisions inconciliables aboutissant à l'éviction de l'adjudicataire, ce dernier serait en droit de recourir contre l'auteur indirect de sa dépossession. Les travaux préparatoires, ajoutait-il, ne laissent aucun doute à ce sujet et les rapporteurs de la loi ont consacré cette solution par leurs affirmations nettes autant qu'énergiques (1). Par conséquent, il importe au poursuivant de découvrir la formation et la notification de la demande.

On a bien cherché un remède à cette situation rigoureuse, qui peut engendrer des conséquences si redoutables pour le saisissant (2). Afin de le mettre en mesure d'éviter un recours de l'adjudicataire évincé, on lui reconnaît la faculté de se faire délivrer par le greffier un certificat constatant l'existence ou

(1) « Votre commission ne vous propose pas de le déclarer parce que » c'est de droit. » Rapport de M. Persil à la Chambre des Pairs, 23 mars 1840. — (Dalloz. *Vente publique d'Immeubles*, p. 569, n° 47, *in fine*).

« Il (le poursuivant) devra, sous peine de dommages-intérêts, en in- » former les enchérisseurs. » Rapport de M. Pascalis à la Chambre des députés, 9 juin 1840. — (Dalloz, *eodem loco*, p. 577, n° 130).

(2) CHAUVEAU. — *Code de la Saisie immobilière*, question 2407 ter.

l'absence de notification. Muni de ce certificat, émanant du fonctionnaire chargé de les recevoir, et par conséquent qu'il peut croire exact et fidèle, il lui sera plus facile d'accomplir, s'il échet, le devoir tracé. La responsabilité se trouvera alors, sinon déplacée, du moins partagée, car il n'aura pas à répondre d'une éviction, que l'inexactitude du certificat ne lui a pas permis d'empêcher.

Mais cet expédient, pas plus que la situation à laquelle il doit remédier ne sont prévus en réalité par la loi. On a invoqué le témoignage des rapporteurs, MM. Persil et Pascalis, pour soutenir que le poursuivant demeure seul chargé de prévenir le tribunal de la demande du vendeur. Ce témoignage autoriserait cette conclusion, s'il était en rapport avec le texte de la loi tel qu'il fut voté en dernier lieu. L'équité exige en effet que cette charge soit attribuée à la personne qui a reçu communication officielle et expresse de la notification. Cette personne est-elle le poursuivant? Il est tout désigné pour en avertir la justice : c'est ce que constataient les rapporteurs. Mais le mode d'information s'étant transformé au cours des débats, le maintien de cette obligation sur la tête du saisissant serait dénué de toute base.

Aussi reconnaît-on plus généralement que les intéressés et le tribunal seront renseignés par l'office du greffier, à qui parviennent les notifications, et on décide que ce fonctionnaire sera responsable, conformément au droit commun, de tout préjudice, parti-

culièrement ici de l'éviction, causé par sa faute ou par sa négligence.

Le résultat de la démarche du greffier sera de faire surseoir à l'adjudication. Il n'est pas besoin de s'arrêter longuement sur l'utilité de cette mesure, rendue nécessaire par la coexistence de deux actions dont la fin est diamétralement opposée. Le législateur s'en est rendu compte, et soucieux d'éviter autant que possible le sacrifice des droits du vendeur à l'intérêt du nouvel adjudicataire, il n'a point hésité à décréter « obligatoire » ce sursis (1). Les termes de l'article 717 sont assez affirmatifs pour que ce caractère puisse être donné à l'arrêt du cours des poursuites, sans crainte de commettre une erreur. « Si la demande a été notifiée en temps utile, il sera sursis. » On a fait grief au législateur d'avoir édicté une mesure aussi catégorique, qui doit être prise dès que se présentent les circonstances en vue desquelles elle a été créée. Car si, le plus souvent, la demande en résolution du vendeur mérite par son bien fondé qu'on s'y intéresse, il peut se faire que parfois elle ne repose sur aucune base solide, soit intentée dans le but unique de retarder l'expropriation du saisi, à moins qu'elle ne cache l'entente frauduleuse du vendeur et du saisi, entente que signalaient déjà les auteurs de la loi dans les travaux préparatoires. En ces derniers cas, et quand la ruse paraît

(1) Cassation, 13 août 1851. — *Gazette des Tribunaux*, du 14 août 1851, n° 7520. « Le sursis est de rigueur et ne peut être remplacé par des réserves. »

trop évidente, le législateur aurait agi sagement, semble-t-il, en laissant aux juges le soin d'apprécier l'opportunité du sursis. Mais l'importance des droits en litige est telle qu'on ne peut que se louer du caractère obligatoire. La facilité donnée au vendeur de faire statuer sur sa demande ne saurait dépendre de l'impression produite sur l'esprit des juges chargés de l'expropriation (1) par la valeur apparente de la prétention. Et si maintenant le tribunal saisi de l'action du vendeur diffère du tribunal devant lequel se prépare l'adjudication, sur quelle base s'appuiera ce dernier tribunal (car c'est lui qui doit surseoir), pour prendre une détermination qui ne sera pas sans influence sur la décision future des juges saisis de la demande en résolution ?

Le caractère obligatoire convient donc au sursis, et si l'on ajoute que cette rigueur est tempérée par la liberté laissée aux magistrats de fixer le délai, on reconnaîtra dans cette latitude, le moyen d'obvier aux inconvénients que peut présenter l'arrêt inévitable de la procédure de saisie. S'il apparaît que le vendeur est guidé par d'autres sentiments que son droit et son intérêt bien entendus, il sera facile de rendre vaine sa tentative, en ne lui octroyant qu'un délai très restreint, qui n'amènera par suite qu'un léger retard.

C'est à la requête de l'un des créanciers inscrits

(1) En supposant que les juges chargés de l'expropriation soient les mêmes que ceux chargés de la demande en résolution : ce qui se présentera quand le tribunal du domicile du saisi sera celui de la situation de l'immeuble.

ou, plus généralement, du poursuivant, que le tribunal, après avoir suspendu de droit les préparatifs de l'adjudication, est appelé à fixer le délai à l'expiration duquel le vendeur sera tenu de rapporter un jugement définitif statuant sur sa demande. Le saisissant n'abandonne pas à d'autres le soin de provoquer cette mesure, car si, comme tout créancier inscrit, il est intéressé à obtenir le plus tôt possible la réalisation de son gage, il a en outre assumé la tâche de diriger la poursuite. Il convoquera à cet effet, devant les juges compétents, le précédent propriétaire. Ce dernier est mis en cause et joue le rôle de défendeur dans les débats qui vont s'ouvrir à l'occasion de la détermination du délai. Le délai est pris contre lui, en ce sens qu'il limite le temps qui lui reste pour l'exercice de l'action résolutoire. L'équité veut donc qu'il soit admis à faire valoir en justice, les raisons qui peuvent influencer sur l'étendue de cette période. Son absence lui rendrait inopposable la décision intervenue à la suite de cette instance incidente, soumise à la procédure particulière indiquée par l'article 718, tandis que sa participation à la discussion, en même temps qu'elle précise son obligation, le rend inexcusable, s'il laisse passer le délai sans obtenir la résolution de son contrat.

La situation apparaît, en effet, bien nette à l'expiration de ce délai : ou bien le jugement statuant sur la demande du précédent propriétaire est rendu, ou il ne l'est pas.

Remarquons de suite que le jugement dont il pourra se prévaloir ou qu'on invoquera contre lui, doit être définitif. Il ne suffirait pas qu'il soit en possession d'une décision encore soumise aux voies de recours ordinaires, appel ou opposition si nous supposons le défaut du saisi. De même le vendeur ne tirerait aucun avantage d'une sentence réglémentant un point particulier de sa demande, préparant la solution à intervenir sans résoudre la question principale du litige. Il faut nécessairement que l'instance en résolution soit close et ne puisse donner lieu à de nouveaux débats, provoqués par un recours normal de l'adversaire malheureux. Cette affirmation ressort des termes de l'article 717 du Code de procédure : « Ce délai expiré sans que la demande ait été » définitivement jugée », qui exigent un jugement rendu en dernier ressort et dont l'exécution immédiate ne subisse aucun ajournement.

Ceci posé, la clôture du délai verra soit la défaite, soit la victoire du précédent propriétaire. Si les arguments qu'il a pu faire valoir en faveur de ses droits n'ont pas convaincu les juges, et si en conséquence, il a été débouté de la demande en résolution, la suspension de la saisie n'a plus raison d'être, et dès lors la procédure sera reprise au point où l'avait laissée la notification au greffe. L'application rigoureuse des principes exigerait la signification au vendeur du jugement intervenu contre lui, pour que les formalités de l'expropriation puissent suivre à nouveau leur cours. Car la règle, *paria sunt*

non esse et non significari, fait une obligation à la partie qui se prévaut d'un jugement, de porter à la connaissance du débouté, par un acte exprès et spécial, la décision judiciaire, génératrice de ses droits. Dans notre hypothèse, les intéressés, c'est-à-dire le saisi et le poursuivant, forts du jugement qui écarte la prétention du précédent propriétaire, s'empresseront d'en tirer les conséquences naturelles, en poursuivant de rechef l'adjudication. Aussi devraient-ils auparavant le signifier au vendeur ? Cette obligation toutefois ne serait imposée au poursuivant qu'autant qu'il aurait été mêlé à l'instance. Il n'est point nécessairement en cause, nous l'avons vu, et il n'y intervient que de sa propre initiative. S'il n'estime pas urgent de prendre part à l'instruction de la demande du vendeur, il n'aura pas davantage à s'occuper de l'exécution d'une décision qui lui est étrangère. Le saisi seul, défendeur, demeurerait donc chargé de cette formalité. Mais si l'on considère le peu d'intérêt que présente pour le vendeur son accomplissement (que lui apprendra-t-elle qu'il ne sache ?) on admettra que, bien que les principes le commandent, il peut être passé outre à la signification du jugement pour reprendre l'adjudication.

Le délai expire, au contraire, sur la victoire de l'aliénateur non payé. Celui-ci se disposera aussitôt à reprendre l'immeuble objet de la saisie, puisque le contrat qui l'en avait séparé, est anéanti. Comme nous ne retrouvons plus ici les raisons qui nous faisaient tolérer le défaut de signification dans l'hypo-

thèse précédente, nous dirons que le vendeur devra, pour rentrer en possession de son bien, notifier au saisi le jugement où il puise son droit. La revendication du précédent propriétaire est trop importante, envisagée à l'égard de celui qu'elle dépouille, pour qu'il soit permis de méconnaître ici la règle : *paria sunt non esse et non significari* : et si l'on s'arrête aux troubles que cette revendication est susceptible d'amener dans les opérations de la saisie, on conseillera au vendeur avec M. Chauveau, de signifier également le jugement au poursuivant et à son avoué, afin de prévenir la naissance de difficultés possibles. Ainsi averti, le saisissant aura toute facilité pour rendre définitive la suspension de procédure, que la demande du vendeur avait nécessitée.

Il serait logique d'admettre avec M. Bioche (1) que le vendeur avant de reprendre son immeuble, doit intenter la demande en distraction. La résolution prononcée a pour effet de lui rendre la propriété : dès lors il se trouve en la situation d'un propriétaire dont l'immeuble est mal à propos compris dans une saisie et qui doit recourir aux règles ordinaires de la distraction, pour empêcher que son bien ne demeure plus longtemps soumis à une procédure d'expropriation. Cependant si l'on remarque que le vendeur appellera en cause dans l'instance en résolution, le saisissant qui n'y intervient pas de son propre chef, et que par conséquent, ce dernier tant en son nom

(1) BIOCHE. *Dictionnaire de Procédure*. V° *Saisie Immobilière*, n° 542. p. 244.

que comme représentant des créanciers inscrits, aura pris part au jugement de résolution, il serait vexatoire d'obliger le vendeur à intenter une demande en distraction contre des personnes que son droit fermement établi (elles en ont été témoins) ne surprendra pas.

Il en serait autrement si, contrairement à ce que nous avons supposé jusqu'ici, le délai expirait sans qu'il ait été statué définitivement sur la demande en résolution. On ne peut cependant conclure sur le champ de l'impossibilité dans laquelle se trouve le vendeur de se prévaloir d'une décision favorable, à la déchéance certaine de ses droits ; car si la loi veut qu'un jugement intervienne avant l'adjudication, tout au moins autorise-t-elle le vendeur à exercer l'action résolutoire jusqu'à cette époque. De sorte que la reprise de l'immeuble serait possible, même après l'expiration du délai, pourvu qu'elle soit basée sur un jugement rendu avant l'adjudication : sauf toutefois la responsabilité du vendeur engagée à l'occasion des frais faits par le poursuivant postérieurement à la période d'arrêt.

Du reste le délai accordé par le tribunal, n'est point fixé d'une manière absolue et définitive, en ce sens qu'il ne puisse être prorogé (1). Le législateur se départit ici de la rigueur dont il a fait preuve à propos du sursis. Alors qu'il interdisait au juge toute initia-

(1) Riom, 16 juillet 1849. — Dalloz, 1852, 2.103, « les juges, ne pourraient en accordant un premier délai, décider qu'il n'en sera pas donné d'autre. »

tive dans l'appréciation de l'utilité de la suspension, il lui accorde tout d'abord la faculté de fixer le délai comme il l'entend, et même de l'augmenter après coup, si les circonstances l'exigent. Une seule condition doit être observée : c'est qu'il ne cède qu'à des « causes graves et dûment justifiées. »

Si donc le premier délai se trouve insuffisant, le vendeur en obtiendra prorogation pourvu que le retard apporté au jugement de sa demande soit occasionné par une « cause grave et dûment justifiée ». Qu'entend-on par ces termes ? Tous les auteurs, imitant en cela la sagesse du législateur, laissent planer l'incertitude sur cette question, et c'est avec raison, car il faudrait prévoir les causes multiples de retard, qui naissent de circonstances aussi variées que les espèces. L'appréciation des événements susceptibles d'être compris sous cette dénomination est confiée à l'intelligence des juges, qui devront principalement rechercher si une faute est imputable à la personne qui demande une prolongation.

On ne peut, à l'exemple de M. Chauveau, que citer des exemples, tels que « les incidents naturels » que présente la procédure, vérifications, expertises, » enquêtes, interrogatoires ou toutes autres mesures » préparatoires ou interlocutoires ». La déclaration des juges saisis de l'action en résolution déterminera surtout l'accueil qui doit être réservé, car ceux-ci, mieux que personne, seront à même de contrôler la diligence témoignée par le vendeur à la barre du tribunal.

Il est évident que seuls doivent être pris en considération les événements survenus après la fixation du premier délai (1), qui, dans une certaine mesure, légitiment le retard dont souffre le vendeur. Les causes graves et dûment justifiées antérieures à cette époque ont naturellement exercé leur influence lors de la discussion du délai initial : elles seraient sans valeur dans la suite. Si, nonobstant le renouvellement du sursis, le précédent propriétaire ne peut, à l'époque fixée, rapporter un jugement prononçant la résolution de la vente, il est passé outre à l'adjudication, et il faut dès lors reconnaître à cette dernière opération, l'effet extinctif tel que nous l'avons vu introduire par la loi du 2 juin 1841. Désormais, le vendeur ne pourra troubler l'adjudicataire par une demande en résolution.

Voyons en terminant qui devra supporter les frais faits par le vendeur, lorsque sans sa faute, il n'aura pu obtenir une décision avant l'adjudication. L'hypothèse ne semble guère pratique, car s'il a de bons motifs pour provoquer un ajournement de la procédure d'expropriation, les juges chargés de fixer le délai, les apprécieront à leur juste mérite, et surseoiront en conséquence. Supposons cependant que le vendeur ait été surpris par un incident imprévu : ce sera la lenteur excessive de la marche du procès, des difficultés survenues au cours de l'instance. Le délai expire, et avant que le vendeur

(1) Riom, précité.

n'ait eu le temps d'en demander prolongation, la sentence d'adjudication est prononcée, rendant désormais inutile, avec les formalités accomplies jusque là, la continuation de la procédure engagée par le précédent propriétaire. Qui acquittera définitivement les dépens de cette instance interrompue pour toujours ?

Ce sera le vendeur, l'immeuble ou le saisi. La réponse, on le voit, comprend plusieurs alternatives, et il est assez embarrassant de décider à laquelle il convient de s'arrêter.

Faut-il mettre les frais à la charge du vendeur ? Si son insuccès est dû à une négligence commise dans la conduite de l'instance, assurément il demeure seul responsable de la déchéance qui le frappe, ainsi que des dépens faits, mais en vain, pour l'éviter. Le retard apporté à juger son action résolutoire avant l'adjudication est-il la conséquence d'une faute commise par les magistrats dans l'exercice de leurs fonctions : une voie de recours spéciale, la prise à partie, lui est ouverte contre ces magistrats. Il obtient, par ce moyen, le remboursement des sommes par lui dépensées. Mais en tout autre hypothèse, quand, ainsi que les juges, il se trouve à l'abri de tout reproche, peut-on, sans blesser l'équité, décider que le vendeur supportera les frais nécessités par son instance. Il n'a fait qu'user de son droit en intentant l'action résolutoire. Par suite de circonstances malheureuses, il se voit dépossédé à tout jamais d'un bien qu'il espérait reprendre. Augmentera-t-on

le sacrifice qui lui est imposé, de la charge supplémentaire du paiement des dépens. Il n'a jamais paru que l'exercice régulier d'un droit pût être l'occasion d'un préjudice pour son titulaire.

Doit-on alors mettre ces frais au compte de l'immeuble et dire qu'ils seront acquittés sur la somme produite par la vente de cet immeuble? Cette solution lèserait contre toute justice les intérêts du poursuivant et des créanciers inscrits, car s'il fallait prélever sur le prix d'adjudication l'équivalent des débours du vendeur, leurs chances de paiement seraient de ce fait diminuées, et ils se trouveraient en dernière analyse avoir facilité le cours d'une instance qui ne tendrait rien moins qu'à ruiner leurs espérances en dérobant leur gage. Certes leur sort n'eut pas été enviable si la résolution avait été prononcée, mais il serait bizarre d'exiger en compensation de l'avantage qu'ils retirent de la déchéance du vendeur, le paiement des dépenses que celui-ci a faites.

C'est pourtant à cette idée que s'arrête M. Chauveau (question 2406 *ter*) et il y est amené d'une manière très ingénieuse. Le jugement, d'après cet auteur, sera rédigé ainsi qu'il suit : Le vendeur est débouté de sa demande, mais comme cette demande méritait d'être accueillie (les motifs le constatent), il sera néanmoins colloqué sur le prix d'adjudication : 1° pour le principal de sa créance, 2° pour les intérêts, 3° pour les frais.

Cette combinaison aurait pour résultat final de

diminuer d'autant la somme à distribuer aux créanciers inscrits, ce que nous nous refusons à admettre.

Reste enfin le saisi. A l'exemple de MM. Ollivier et Mourlon (f° 418), nous dirons : « Lui seul paraît pouvoir être atteint. » Nous n'éprouvons pas de scrupules à le charger des frais faits par le vendeur, car ces frais n'ont été causés en définitive que par sa faute. Le peu d'empressement apporté dans l'exécution de son engagement a obligé l'aliénateur à provoquer une intervention judiciaire ; nul autre que le débiteur ne doit couvrir le créancier des débours de toute sorte qu'une libération plus prompte eut évité. Ce recours contre le saisi, basé en quelque sorte sur l'article 1382 du Code civil, ne procurera qu'une satisfaction bien aléatoire, étant donné la situation précaire du débiteur révélée par l'expropriation, mais il ménagera tout au moins les intérêts des créanciers inscrits et laissera au vendeur débouté de sa demande en résolution, l'espérance d'un remboursement futur, si son acheteur revient à meilleure fortune.

Nous avons envisagé jusqu'ici l'hypothèse dans laquelle le précédent propriétaire, tenant compte de la mise en demeure adressée par le poursuivant, avait répondu à la sommation en recourant à l'exercice de l'action résolutoire. Les diverses solutions provoquées par la tentative faite en vue de reprendre

l'immeuble nous sont connues. Qu'arrivera-t-il maintenant si l'exploit l'avertissant « qu'à défaut de » former sa demande et de la notifier au greffe avant » l'adjudication, il sera déchu » n'est suivi d'aucune démarche du vendeur ?

L'application des principes étudiés dans la première partie de cet ouvrage est de droit. Rien ne s'oppose au cours normal et régulier de la saisie. Le hasard des enchères désignera l'acquéreur définitif de l'immeuble, et le nouveau propriétaire, conformément à la loi du 2 Juin 1841, n'aura plus à craindre l'effet de la résolution de la vente, puisque l'article 1654 est désormais inutile à l'aliénateur non payé. Le silence gardé par le précédent vendeur permet de croire qu'il a renoncé aux avantages de cette garantie particulière, et légitime dès lors la conclusion qu'en a tirée le législateur en déclarant purgée l'action résolutoire.

La même présomption de renonciation semble à plus forte raison conforme à la réalité, quand la procédure d'expropriation est due à l'initiative même de l'aliénateur non payé. C'est par ses soins que les amateurs sont invités à se présenter aux enchères, à se rendre adjudicataires de l'immeuble qu'il veut réaliser pour la satisfaction de ses intérêts comme de ceux des créanciers inscrits. Dès lors « ne serait-ce pas un piège tendu à la foi publique » (1) que

(1) Paroles de M. Thil. Discussion de la loi du 2 juin 1841.— Chambre des Députés, séance du 15 janvier. — Chauveau, *Code de la Saisie immobilière*, p. 283, 3^{me} alinéa.

de l'autoriser à anéantir par la suite le contrat judiciaire formé à son instigation. Cette induction, exacte quand la saisie a lieu à sa requête, manquerait de fondement s'il ne figurait à la procédure que comme créancier ou s'il n'y était intervenu que pour consentir à la division de l'immeuble en lots.

Une telle participation ne saurait être suffisante pour conclure à une renonciation expresse, par suite à sa déchéance (1). Le vendeur non payé, conserverait en ce cas l'action résolutoire, sauf à l'intenter avant la clôture des enchères, s'il veut éviter l'effet extinctif qu'il a plu au législateur, d'attacher à l'adjudication sur saisie.

(1) Cassation, 7 mars 1854. — Dalloz, 1854.1.243.

CHAPITRE TROISIÈME

De quelques cas dans lesquels le vendeur ne subit pas la purge.

Bien que la loi du 2 juin 1841 ait voulu assurer aux adjudicataires après expropriation forcée, une propriété stable, et dans ce but ait édicté la purge de l'action résolutoire des vendeurs de l'immeuble non payés, il se rencontre pourtant des cas où l'acquéreur ne pourra invoquer contre le précédent propriétaire le titre fourni par l'adjudication, et où il sera obligé de subir les effets d'une résolution, qui pour avoir été prononcée après la clôture des enchères, n'en sera pas moins valable.

Nous avons vu en traitant la matière des sommations, que le vendeur laissé à l'écart de la procédure de saisie par suite d'une absence de sommation due à la faute du poursuivant, n'avait point à souffrir de l'effet extinctif d'un contrat judiciaire auquel il n'est

pas intervenu. Cette décision est l'application du principe émis par la Cour de cassation dans un arrêt du 25 avril 1888 (1) : « la purge ne saurait préjudicier » au créancier qui n'a pas été mis régulièrement en » demeure d'exercer ces droits ». L'adjudicataire sera donc évincé, si postérieurement à l'adjudication, le précédent propriétaire non sommé par la faute du poursuivant, a obtenu en justice la résolution de son contrat : l'article 717 ne lui est d'aucun secours en cette hypothèse.

Cet article ne viendra pas davantage en aide au dernier enchérisseur, et comme au cas précédent, il se verra dépouillé de l'immeuble mis en vente, quand le tribunal saisi de l'expropriation, ignorant l'existence d'une demande en résolution, a prononcé sans surseoir la sentence d'adjudication avant que le vendeur n'ait fait valoir ses droits. Ici la sommation a été lancée, et pour y obéir, le destinataire a formé sa demande puis l'a notifiée au greffe dans le délai prévu.

Le greffier, méconnaissant les devoirs de sa charge, a omis d'en avertir le tribunal qui a tout naturellement négligé de surseoir et de fixer le délai nécessaire au vendeur. Il ne résultera pour celui-ci aucun préjudice de cette violation de la loi, et l'adjudication ne fera point obstacle, à ce qu'il invoque avec fruit contre l'acquéreur de l'immeuble exproprié, le jugement clôturant son instance.

(1) Sirey, 1889.1.49.

Une question assez embarrassante se pose : que décider quand le même jour sont rendus le jugement sur l'action résolutoire et la sentence d'adjudication ? De ce conflit né de la coexistence de décisions contraires, qui du vendeur ou de l'adjudicataire, sortira vainqueur ?

Pour le déterminer, MM. Ollivier et Mourlon se basent sur le moment précis où sont intervenus l'un et l'autre jugement. Il n'y a, d'après ces auteurs, de difficulté possible qu'au cas de similitude non seulement de jour, mais même d'heure. Dès lors qu'on connaît l'heure exacte à laquelle les juges ont statué, les principes s'appliquent, et si la résolution est antérieure, ne fût-ce que de quelques instants, à la sentence d'adjudication, le vendeur est définitivement propriétaire de l'immeuble saisi, et évince l'adjudicataire. L'ordre est-il inverse ? La solution contraire est de rigueur, et le dernier enchérisseur est maintenu en possession du fonds qu'il vient d'acquérir ; car suivant les termes de la loi, l'adjudication a eu lieu avant le jugement de la demande en résolution. Les droits des anciens vendeurs ne sauraient être la cause de troubles nouveaux. S'il n'est pas possible de fixer l'instant auquel ces décisions ont vu le jour, ou si encore, par suite d'une coïncidence heureusement très rare, toutes deux ont été rendues au même moment, l'équité exige le plus souvent que l'immeuble fasse retour à l'ancien vendeur, car on peut dire de lui avec raison : « *certat de damno vitando* » tandis que l'adjudicataire en dernière ana-

lyse « *certat de lucro captando* ». Et quand le contraire sera démontré, quand la cause de l'adjudicataire sera préférable à celle du précédent propriétaire (1), celui-ci ne pourra se prévaloir de la résolution de la vente pour enlever au dernier enchérisseur le bénéfice légitime de son opération.

La théorie de MM. Ollivier et Mourlon n'a pas rallié tous les suffrages. L'importance qu'ils attachent à l'heure même où les jugements sont rendus paraît excessive, si l'on considère qu'un écart de quelques instants est suffisant pour remplacer une décision valable par une autre. Cette distinction doit donc être abandonnée. On admet plus généralement que la sentence d'adjudication rendue le même jour que le jugement statuant sur l'action résolutoire ne s'oppose pas à ce que le vendeur, dont la situation mérite plus d'intérêt, reconquière l'immeuble qu'il n'avait aliéné que moyennant la prestation d'un prix vainement attendu.

On ajoute souvent la condition suivante : pourvu que la résolution soit prononcée dans le délai fixé par le tribunal. Nous croyons ne pas nous tromper en lisant : pourvu que la résolution soit prononcée dans

(1) Ce qui se présentera (ainsi que le citent MM. Ollivier et Mourlon, f^o 419, n^o 230 :

1^o Quand l'immeuble vendu a depuis la vente et par suite de quelque circonstance heureuse, acquis une plus-value considérable ;

2^o Quand le vendeur a reçu du saisi une portion notable de sa créance ;

3^o Quand le poursuivant et les créanciers qui pouvaient écarter le vendeur en lui payant le reliquat du prix de vente, et profiter en conséquence de la plus-value, ne l'ont pas fait faute de ressources.

le délai légal, c'est-à-dire avant l'adjudication. Qu'importe en effet que la décision des juges saisis de la demande du vendeur, intervienne après le délai fixé par le tribunal, pourvu que l'adjudication n'ait pas eu lieu. L'expiration du délai, nous l'avons vu, n'empêche pas le vendeur de poursuivre la résolution : et s'il l'obtient avant la clôture des enchères, il sera en droit de s'en prévaloir envers et contre tous, sauf à couvrir le saisissant des frais faits à l'occasion de la reprise de la procédure.

De plus si la première condition devait être observée, il faudrait supposer, puisque le jugement de l'action résolutoire doit être rendu dans le délai fixé, que l'adjudication intervient dans le même délai : mais alors nous sommes arrêtés par cette considération : comment se fait-il que le tribunal saisi de l'expropriation, qui, en conséquence de la demande du vendeur, a suspendu la procédure pour permettre le jugement de cette demande, passe outre à l'adjudication avant que la période de sursis ne soit complètement écoulée ? S'il en était ainsi, la dépossession de l'adjudicataire serait certaine, car s'il se rend acquéreur d'un immeuble qu'il sait soumis à une instance en résolution, il agit à ses risques et périls, et dès lors que le précédent propriétaire se présente avant l'expiration du délai, porteur d'un jugement le réintégrant dans ses droits, il doit abandonner l'immeuble qu'une adjudication intempestive ne lui permet pas de conserver.

C'est pourquoi nous pensons que le vendeur évin-

cerait l'adjudicataire, même au cas où la résolution et l'adjudication ont été prononcées le même jour, le délai fut-il écoulé, car si d'une part, la procédure d'expropriation ne peut être reprise qu'à l'expiration de ce délai, le vendeur conserve, d'autre part, le droit de faire déclarer son contrat résolu jusqu'à la clôture de cette procédure.

Quant aux circonstances extérieures qui, d'après MM. Ollivier et Mourlon, doivent déterminer le triomphe soit du vendeur, soit de l'adjudicataire, leur influence ne doit pas être telle, car elle entraînerait comme conséquence une violation des principes. L'article 717, en déclarant le vendeur déchu de ses droits après une adjudication sur saisie, consacre une exception à la règle : *Nemo plus juris ad alium transferre postest quam ipse habet* ; Or en matière de déchéance comme en matière d'exception, l'interprétation doit être restrictive et limitée aux cas prévus. Aussi dès que le précédent propriétaire a rempli les conditions voulues pour éviter la déchéance, (il a formé, notifié et fait juger sa demande en résolution avant l'adjudication ou au plus tard le même jour) cette déchéance doit être écartée, quels que soient les événements qui militeraient pour l'admission d'une solution contraire. Toute extension serait en opposition avec l'esprit et les termes de la loi.

Il est juste du reste de remarquer qu'un conflit entre deux décisions rendues, soit le même jour, soit à quelque intervalle, n'est plus possible, dès que

l'une d'elles, la sentence d'adjudication par exemple, est entachée de nullité. Un acte pour produire effet durable, ne doit contenir aucun germe qui puisse amener sa disparition ; l'adjudication est soumise comme le serait la résolution, à cette règle de logique, et pour qu'il soit permis d'invoquer contre le vendeur non payé l'effet extinctif habituel, il faut de toute nécessité que le titre sur lequel on se base soit à l'abri de toute cause d'annulation.

Il est difficile par exemple, d'opposer au précédent propriétaire une adjudication prononcée au profit d'un incapable : cette violation particulière des règles qui déterminent, en éliminant les incapables, les personnes susceptibles de porter une enchère, a pour conséquence d'entacher l'adjudication d'un vice qui donne ouverture à l'action en nullité (1) Et dès lors que le vice est constant, le tribunal ne manque pas de déclarer nulle et non avenue la sentence qui va à l'encontre des principes posés. Le résultat immédiat de l'annulation est d'entraîner la chute de tous les effets précédemment produits, et de faire revivre en

(1) L'emploi de cette action s'impose bien ici, quoique l'acte qu'elle ait pour but de faire tomber, soit généralement dénommé jugement. En réalité, il n'y a pas jugement au sens propre du mot, puisque font défaut toute contestation, tout litige entre les parties présentes à la barre du tribunal ; d'où les voies ordinaires de recours contre les jugements ne sauraient être utilisées en la circonstance.

« Une sentence d'adjudication se borne à constater un contrat judiciaire dont la nullité peut être invoquée, s'il y échet, par action principale ou par exception, en dehors des voies légales instituées, pour recourir contre les jugements ».

Extrait d'un arrêt de Cassation du 29 juillet 1890. Dalloz, 1891.1.200.

même temps que la propriété sur la tête du saisi, les droits du vendeur non payé, tant ceux concernant son privilège que ceux concernant l'action résolutoire. Cette dernière pourra donc être exercée à nouveau, et si le précédent propriétaire obtient résolution de son contrat avant qu'une seconde adjudication n'intervienne, il rentre en possession de l'immeuble qu'un acte annulable, il est vrai, avait momentanément attribué à un incapable.

Nous indiquerons, sans nous étendre longuement, que la loi accorde plus ou moins facilement l'action en nullité, selon que l'incapable rentre dans la catégorie des personnes frappées d'une incapacité générale ou d'une incapacité spéciale. Dans le premier cas, quand l'adjudicataire se trouve être un mineur, un interdit ou une femme mariée, qui ont participé aux enchères, sans que les règles spéciales de forme ou d'autorisation aient été observées, l'action en nullité appartiendra, en vertu de l'article 1125 du Code civil, alinéa 2 (1), seulement à ceux dont la loi a pourvu à la faiblesse, en entourant les manifestations de leur activité, de formalités diverses. L'adjudication est-elle prononcée au profit d'une personne que la loi frappe d'une incapacité cessant avec la circonstance (2)? Les saisissant, les créanciers inscrits,

(1) « Les personnes capables de s'engager ne peuvent opposer » l'incapacité du mineur, de l'interdit, de la femme mariée avec qui » elles ont contracté. » Article 1125 du Code civil.

(2) Le tuteur si le bien appartient au mineur : article 1596 du Code civil;

Le mandataire s'il s'agit d'un bien qu'il a charge de vendre,

le saisi lui-même peuvent poursuivre l'annulation de l'opération irrégulière, et si l'on retient que parmi les créanciers inscrits figure le plus souvent le vendeur non payé, il lui sera facile dans ce second cas de provoquer la chute de l'acquisition qui lui rendait impossible l'exercice de ses droits.

Les règles concernant la capacité des adjudicataires ne sont point les seules qui méritent considération, et qui entraînent quand on a passé outre, la nullité de l'acte fait au mépris de leur observation. On peut tenir le même raisonnement à l'occasion des principes de procédure et de compétence émis par le législateur, et qui, eux aussi, doivent être respectés au même titre par les parties en cause, sous peine de la même sanction. Si la sentence d'adjudication violait un de ces principes, l'action en nullité appartiendrait ici encore à tout intéressé, dès lors maître de faire tomber l'acte irrégulier. Si donc un créancier inscrit use de cette faculté, l'adjudication est annulée, cesse naturellement de produire tout effet, et les conséquences qu'elle avait entraînées dans le passé, partagent le même sort. La purge de l'action résolutoire disparaît donc, et le vendeur voit ici encore revivre ses droits. S'il fait diligence, il lui sera facile de prévenir avant la deuxième adjudication, le préjudice qu'il avait subi du fait de la première.

article 1596 du Code civil ;

Les membres du tribunal saisi de l'expropriation, article 711, Code de procédure ;

L'avoué poursuivant, les insolvable, le saisi : article 711 du Code de procédure.

Toutefois, en ce cas comme au cas précédent, cette résurrection de l'action résolutoire n'a rien d'exceptionnel, puisque des deux côtés nous nous trouvons en présence d'une adjudication annulable et annulée. Elle ne constitue qu'une application pure et simple de cette règle de logique d'après laquelle les effets ne survivent pas à la cause : *cessante causa, cessat effectus*.

Il n'en est plus de même et nous rencontrons plutôt une véritable exception quand l'adjudication, d'ailleurs valable, est tenue en échec par un arrêt admettant, postérieurement à la clôture des enchères, une demande en résolution primitivement rejetée, mais remise en cause à la suite d'un pourvoi en cassation. L'hypothèse est très simple, Le vendeur, soucieux de réparer l'insuccès rencontré tant en première instance qu'en appel, forme, s'il y a ouverture (1), un pourvoi en cassation contre la décision qui le déboute. Ce faisant, il use d'un droit strict et emploie la ressource dernière pour obtenir, de préférence à l'adjudicataire, la propriété de l'immeuble saisi. D'un autre côté, le poursuivant, après avoir de concert avec le tribunal chargé de l'expropriation, respecté la suspension obligatoire de procédure, a pu, en présence de la décision judiciaire repoussant l'action résolutoire, reprendre les formalités de la

(1) Il y a ouverture à cassation au cas : 1° de violation de la loi 2° d'incompétence et d'excès de pouvoir ; 3° d'inobservation des formes prescrites par l'article 7 de la loi du 20 avril 1810 ; 4° de jugements contradictoires.

saisie au point où les avait laissées le sursis provoqué par la demande du vendeur. Le pourvoi en cassation n'y fait pas obstacle, n'étant pas suspensif, et dès lors l'impulsion nouvelle donnée aux travaux préparatoires de l'adjudication est tout aussi régulière que le recours du précédent propriétaire devant le tribunal suprême. Les instances se dérouleront parallèlement, tendant à des fins différentes et inconciliables. En cet état de cause, l'adjudication précèdera vraisemblablement l'arrêt de la Cour de cassation (1), car les préparatifs déjà faits pour permettre les enchères faciliteront la prononciation rapide de la sentence ; de sorte que l'arrêt de la Cour de renvoi accueillant la demande en résolution précédemment rejetée, ne s'exécutera que contre un acquéreur légalement mis en possession de l'immeuble et qui pouvait estimer avoir droit acquis à conserver le fonds exproprié. Son titre sera-t-il suffisant pour le préserver de l'éviction ?

Il semble difficile de répondre affirmativement sans violer les principes fondamentaux admis en matière de recours en cassation. M. Garsonnet (2) nous dit : « le rétablissement du *statu quo* est de droit » quand même la Cour aurait omis de l'ordonner, car » c'est pour faire annuler le jugement ou l'arrêt qu'on

(1) Si nous nous plaçons dans l'hypothèse où le pourvoi est formé immédiatement après la survenance de l'arrêt qui a été suivi de la reprise de l'expropriation. Si au contraire le pourvoi n'était formé qu'après l'adjudication, la question de priorité de décisions ne se poserait évidemment pas.

(2) GARSONNET. — *Précis de Procédure civile*, f° 496.

» s'est pourvu, et c'est pour l'effacer que la Cour a » prononcé la cassation » ; puis, quelques lignes plus loin, il ajoute : « la cassation entraîne la suppression » des actes d'exécution déjà consommés. » Si nous appliquons ces règles au cas présent, et rien ne peut en dispenser, nous sommes dans l'obligation tout d'abord de tenir pour nulle et non avenue la décision par laquelle les premiers juges avaient écarté l'action résolutoire. De ce fait nous concluons immédiatement à la « suppression » des effets survenus à la suite de cette décision et provoqués par elle. Or, n'est-il pas possible de voir en l'adjudication un de « ces actes d'exécution » dont parle M. Garsonnet ?

Le rejet de la demande en résolution a eu pour conséquence la reprise de la procédure, et la prononciation de l'adjudication s'est poursuivie, basée sur une décision qui repousse momentanément une cause d'éviction particulière. S'il en est ainsi, les parties en cause sont replacées, par l'effet de la suppression de tous actes intervenus à la faveur d'un arrêt cassé, dans l'état où elles se trouvaient avant que cet arrêt ne soit rendu. La situation suivante se présente alors. Le vendeur est réputé avoir observé les prescriptions de l'article 717 du Code de procédure et avoir obtenu la résolution de son contrat en temps opportun, c'est-à-dire avant que l'expropriation n'ait été consommée. Fictivement la propriété de l'immeuble s'est fixée sur sa tête avant la clôture des enchères, et celles-ci se trouvent avoir

attribué à l'adjudicataire des droits qui avaient déjà fait retour à leur ancien titulaire. Le vendeur reprendra donc le fonds mis en vente, des mains de l'adjudicataire qui subira une éviction. Ce dernier peut-il se plaindre ?

S'il n'a point connu, lors de son acquisition, le pourvoi en cassation formé par le précédent propriétaire, l'application des principes sera ici d'autant plus rigoureuse qu'elle le surprendra. S'il n'a point ignoré au contraire le recours extraordinaire du vendeur débouté, il a pu prévoir que l'éviction, écartée pour l'instant, l'atteindrait peut-être dans un jour plus ou moins prochain. Toutefois il est permis de croire que cette considération ne se présentera point à l'esprit des enchérisseurs : elle serait peu propre à les pousser aux enchères. Quoi qu'il en soit, prévue ou non, la solution reste la même, et le sort de l'adjudicataire demeure subordonné au maintien de la décision à la suite de laquelle on y a procédé. Aucun pourvoi n'est-il formé, ou la Cour de Cassation, à l'exemple des tribunaux inférieurs, repousse-t-elle la demande du vendeur ? L'adjudicataire reste définitivement propriétaire de l'immeuble, car la condition, qui, accomplie, eût entraîné l'anéantissement de ses droits, fait défaut. La Cour de renvoi après Cassation accueille-t-elle au contraire la réclamation de l'aliénateur non payé ? La condition se réalise, et suivant la règle de la rétroactivité, tous les événements antérieurs sont résolus. Le vendeur n'a donc point à en supporter les conséquences. En ce cas, il ne

peut se voir opposer par le dernier enchérisseur qu'il évince, la purge de son action résolutoire généralement produite aux termes de la loi du 2 juin 1841 par l'adjudication sur saisie.

CONCLUSION

Nous avons successivement parcouru les diverses étapes de notre législation, et nous avons tenté, en nous arrêtant à chacune d'elles, de mettre en lumière la situation faite par les lois de l'époque au vendeur d'immeuble non payé au cas de saisie sur l'acheteur.

Nous avons vu que dans l'ancien droit, suivant le fameux adage de Loysel, *Décret forcé nettoyait toutes hypothèques*, l'adjudication transférait au dernier enchérisseur une propriété libre de l'action résolutoire, pourvu toutefois qu'une opposition à fin de distraire n'ait été formée par le précédent propriétaire, dans le but d'éviter l'effet du décret. En cet état, le vendeur, sauf opposition, est donc dépouillé de ses droits, et perd en l'immeuble exproprié le gage qui lui assurait précédemment le paiement du prix.

La période intermédiaire nous présente tout d'abord la loi du 9 messidor an III qui consacrait dans son texte la solution adoptée en droit ancien ; mais cette loi qui ne mérite d'être citée que pour

mémoire, attendu que jamais elle ne reçut application, fut bientôt remplacée à la date du 11 Brumaire an VII par de nouvelles dispositions inspirées du principe : « Nul ne peut transmettre à autrui plus de droit qu'il n'en a ».

La conséquence de ce principe qui avait reçu aux siècles précédents, l'atténuation rendue nécessaire par la volonté d'assurer à l'adjudicataire une propriété nette de toute charge, fut le maintien de l'action résolutoire sur la tête du vendeur non payé, nonobstant l'adjudication. Le saisi ne pouvait transmettre à autrui (que l'aliénation fut volontaire ou forcée, peu importe), un immeuble dégrevé, alors que ce même immeuble demeurerait affecté dans son patrimoine à la garantie de la créance et soumis à la revendication du vendeur, redevenu propriétaire. Ce dernier conserve donc l'action résolutoire, qui réfléchit indirectement contre l'adjudicataire.

On ne tarde point à apprécier à sa juste valeur le système des lois de Brumaire, introduit dans le Code de procédure de 1807. La survie de l'action résolutoire éloignait des enchères les personnes soucieuses de faire une acquisition certaine et durable. Qui eut consenti à se rendre adjudicataire d'un fonds sujet à lui être ravi dans un bref délai par l'effet d'un droit particulier du vendeur, droit d'autant plus redoutable que rien n'en révélait l'existence, l'action restant occulte ? Le résultat était que, pour avoir voulu protéger les précédents propriétaires, on sacrifiait l'ac-

quéreur, qui malgré la menace de l'incertitude, s'était laissé entraîner à l'ardeur des enchères. Et si on ajoute que les créanciers eux-mêmes et le saisi éprouvaient aussi un préjudice (le prix d'une acquisition soumise à une résolution plus ou moins probable ne s'élevait jamais à un taux tel que tous pussent espérer désintéressement intégral), on peut s'étonner qu'il faille attendre la loi du 2 juin 1841 pour chercher un remède à cette situation contre laquelle on était d'accord pour s'élever.

Le législateur de 1841 devait donc améliorer le sort de l'adjudicataire, mais il fallait, pour atteindre ce but, interdire au vendeur non payé l'exercice de l'action résolutoire. C'était la seule mesure nécessaire en ces circonstances, mais qui n'en était pas moins préjudiciable pour ce dernier, puisqu'elle lui enlevait une garantie formellement stipulée dans la loi. Une conciliation s'imposait : Le système nouveau la tenta. Le vendeur fut désormais averti d'une manière expresse et spéciale, que l'adjudication de son immeuble se préparant, il était de son intérêt d'intenter l'action résolutoire avant cette adjudication, s'il voulait éviter la purge et l'effet extinctif reconnus dorénavant à la clôture des enchères. Le silence gardé après semblable sommation justifiait dans une large mesure la présomption de renonciation qu'on pouvait en déduire, et dès lors, il ne parut pas injuste d'attribuer au dernier enchérisseur une propriété libre de cette charge particulière, l'action en revendication, conséquence inévitable de l'action résolutoire.

Il n'avait plus à craindre d'autre part les droits que conférait au vendeur l'exercice de son privilège, puisque ce privilège, le doute n'a jamais existé, ne survivait plus depuis longtemps à l'adjudication sur saisie. La loi de 1858 en venant affirmer ce principe, achève ainsi de fixer, en cas de saisie de l'immeuble sur l'acheteur, la situation du vendeur non payé, que deux mots résument : purge de l'action résolutoire, purge du privilège.

Cet examen rapide, en plaçant sous nos yeux la réglementation de l'action résolutoire au siècle dernier, nous révèle les tentatives faites pour soustraire aux conséquences d'une résolution prononcée, un adjudicataire irréprochable. Il est curieux de voir la restriction toujours de plus en plus grande apportée à l'exercice de cet action. Tout d'abord, nous sommes sous la période du Code de procédure, elle peut être utilisée pendant trente ans, et n'est soumise pour sa conservation à aucune formalité ni à aucune publicité. Le précédent propriétaire peut faire prononcer, quand bon lui semble, la résolution (1), et le même jugement qui constatera le retour de la propriété sur sa tête déclarera cette propriété opposable à tous, particulièrement à l'adjudicataire.

La loi de 1841 vint la première apporter une entrave à ce droit si précieux pour le vendeur, mais redoutable pour l'adjudicataire, en entourant de certaines conditions l'exercice de ce droit. Le vendeur sommé

(1) Sauf la question de prescription, bien entendu.

doit former la demande et la notifier au greffe du tribunal chargé de la saisie avant l'adjudication. Si ces formalités ne sont pas remplies, il est déchu de ce droit.

Enfin cette action ne demeure plus occulte comme elle l'était auparavant. Sans doute il n'est pas requis d'inscription spéciale pour sa naissance ou sa conservation, mais elle partage en quelque sorte la publicité exigée pour le privilège. Nous savons que l'article 7 de la loi du 23 mars 1855 a créé entre les deux garanties une union si intime, que la chute de l'action résolutoire est entraînée par la perte du privilège. L'inscription nécessaire pour vivifier ce dernier se trouve donc étendre indirectement son effet protecteur sur l'action résolutoire, et avertit les intéressés que la garantie conservée en nom se double le plus souvent d'une autre ressource. Le privilège au contraire n'est-il pas inscrit, ou un fait quelconque a-t-il amené son extinction ? les parties en cause n'auront point à craindre que le précédent propriétaire ne cherche une compensation dans le recours à l'action résolutoire, l'article 7 s'y oppose, déclarant ce recours impossible, après l'extinction du privilège.

Malgré ces restrictions apportées à l'exercice de ses principaux droits, la situation du vendeur en cas de saisie reste encore avantageuse. Nous avons vu qu'il lui est aisé, s'il fait preuve de quelque diligence, d'éviter le préjudice que lui causera le passage de l'immeuble des mains de son acquéreur dans le

patrimoine de l'adjudicataire. Cette situation est-elle à la veille d'être modifiée ? Il nous semble difficile de clore ce travail, sans dire un mot du projet de réforme concernant la matière parcourue, et sans examiner rapidement les modifications proposées à la situation du vendeur, par la loi destinée à régler peut-être dans un jour prochain la saisie immobilière.

Le projet de réforme déposé sur le bureau de la Chambre des Députés le 5 mai 1894 par le garde des sceaux, M. Antonin Dubost, contient entre autres dispositions un titre consacré à la procédure d'expropriation. Il ne rentre pas dans le cadre de notre étude d'analyser les mesures par lesquelles on y remplace les formalités encore longues qui aboutissent à l'adjudication. Qu'il nous suffise de constater que dans un but de célérité on supprime le procès-verbal de saisie, sa dénonciation et sa transcription, pour ne plus conserver que le commandement préalable, commandement qui, à l'expiration d'un délai de 30 jours, doit être transcrit, et produit alors les effets attribués jadis aux formalités supprimées (1). C'est la généralisation du système particulier, actuellement employé quand le créancier saisissant est le Crédit Foncier.

L'instance ainsi engagée, il est du devoir du poursuivant, d'adresser ainsi qu'il en avait déjà la charge sous l'empire de la loi de 1841, sommation aux créan-

(1) Cela résulte de l'article 5, paragraphes 3, 4 et suivants, et de l'article 6 du projet. — Chambre des Députés. Session de 1894. Travaux parlementaires, f° 664.

ciers inscrits et parmi eux au vendeur non payé. Cette sommation, pour l'envoi de laquelle il jouit d'un délai porté de huitaine à quinzaine, courant du jour du dépôt au greffe du cahier des charges, contient, outre l'avis de prendre communication de ce cahier et d'y faire tous dires et observations, fixation de la date de deux audiences. La première, destinée à l'examen des dires et observations, n'a raison d'être qu'autant que les créanciers sommés ont quelque réclamation à faire valoir. S'ils estiment convenables les conditions de vente établies par le poursuivant et son avoué, et s'il les font leurs en ne présentant aucune objection, la fixation de la première audience est considérée comme non avenue et aux termes de l'article 18 alinéa 2 du projet, on passe outre à l'accomplissement des formalités de publicité.

Jusqu'ici rien qui ne soit commun au vendeur et aux créanciers inscrits. Mais nous arrivons à l'article 22 du projet d'où résultent quelques innovations. Il était ordonné par la loi de 1841 d'adresser au vendeur, sommation expresse, l'avertissant du sort futur de son action résolutoire. Cette sommation doit parvenir, d'après la rédaction nouvelle, en même temps qu'au vendeur, au coéchangiste auquel une soulte est due. Les principes et le texte même du Code civil (article 1707) nous avaient permis au cours de cet ouvrage, de reconnaître une nature identique aux droits respectifs du vendeur et du coéchangiste. Nous en avons conclu que ce dernier,

tout comme le précédent propriétaire, devait, le cas échéant, être sommé de la même manière. Les rédacteurs du projet ont aussi pensé avec raison, que le coéchangiste créancier d'une soulte, était en réalité vendeur non payé de la parcelle de son immeuble correspondant à la soulte, et en conséquence, ils ont introduit dans l'article 22, l'obligation pour le poursuivant de lui adresser la notification : l'assimilation devient donc légale.

Cette notification, parvenait primitivement (loi 1841) au vendeur, au domicile élu : les difficultés que faisaient naître l'absence d'inscription et le défaut d'élection de domicile (absence et défaut n'engageant cependant en rien la responsabilité de l'auteur), avaient amené le législateur de 1858 à compléter l'œuvre de ses prédécesseurs par l'adjonction suivante : à défaut de domicile élu, le vendeur sera sommé à son domicile réel, pourvu qu'il soit fixé en France (loi 1858). L'article 22 du projet est encore plus explicite. Il porte : la sommation est faite, à défaut de domicile élu, à personne ou à domicile. Ainsi se trouve encore augmentée la certitude que les intéressés seront avisés de l'adjudication.

Enfin, pour terminer l'étude des modifications proposées au sujet des formalités antérieures à la demande en résolution, il convient de signaler la restriction apportée à l'exercice de l'action résolutoire. Alors qu'auparavant le vendeur, pour conserver ses droits dans toute leur plénitude, devait former sa demande et la notifier avant l'adjudication

au greffe du tribunal chargé de la saisie, obligation lui est imposée sous l'empire du projet, « de former » et de faire mentionner la même demande à la suite » du cahier des charges, trois jours au moins avant » la première des audiences. »

On aperçoit immédiatement la diminution sensible du délai actuellement encore accordé à l'aliénateur non payé et la condition nouvelle posée à l'exercice du droit à la résolution : « la mention à la suite du cahier des charges trois jours avant l'audience éventuelle » constitue une aggravation de la situation du vendeur, qui ne pourra plus désormais intenter sa demande jusqu'à l'extrême limite de l'adjudication. Mais, d'autre part, elle est une sauvegarde excellente pour le saisissant et l'adjudicataire. Le premier ne sera plus exposé à voir la poursuite postérieure à l'audience éventuelle, devenir inutile par l'effet d'une résolution demandée et prononcée depuis cette audience. Le second trouvera son avantage dans la diminution de cette période, au cours de laquelle il pouvait se produire une instance, tendant ou bien à l'empêcher de se rendre adjudicataire, ou bien à le priver du bénéfice de son adjudication, en accordant indirectement à celui qui l'avait introduite, le droit de l'évincer.

Supposons maintenant que le vendeur se soit conformé aux dispositions nouvelles et dans le délai voulu, ait intenté la demande en résolution. Que devient-elle ? Elle retiendra l'attention des juges statuant en l'audience éventuelle puisque, par une

mesure heureuse qui, augmentant la publicité (1), prévient tout conflit entre décisions inconciliables de tribunaux différents, les juges saisis de l'expropriation sont seuls compétents pour résoudre le problème posé par le vendeur (article 27 du projet). Si la demande du précédent propriétaire paraît fondée, le tribunal « peut décider qu'il sera sursis ». Cette faculté laissée aux magistrats de suspendre ou non les poursuites est substituée à l'obligation de surseoir qui résulte en des circonstances analogues de la loi de 1841. La compétence et la sagesse des juges permettent de croire qu'ils feront de cette faculté un usage conciliant dans la plus large mesure possible les intérêts du vendeur et des parties en cause. Du reste ils conservent le droit que leur reconnaissait la loi de 1841, de proroger en cas de besoin le délai initial, si la demande est basée sur des causes graves et dûment justifiées (article 36 du projet).

Il faut ajouter que l'action en résolution donne ouverture à la procédure sommaire. Nous avons vu que cette action était sur ce point soumise dans la législation actuelle aux règles communes à toutes les instances. Le taux de la demande fixe la procédure qu'il convient d'employer, tantôt ordinaire, tantôt sommaire.

L'article 27 du projet de réforme se séparant des principes suivis jusque-là, semble au contraire faire

(1) L'action résolutoire se déroulant nécessairement devant le tribunal chargé de la saisie ne pourra désormais passer inaperçue de ceux qui sont mêlés et intéressés à cette saisie.

rentrer la demande du vendeur dans les incidents de la saisie. Nous avons déjà noté que cette demande était portée invariablement devant le tribunal chargé de l'expropriation ; la tentative d'assimilation est continuée par la détermination de la procédure à suivre pour parvenir à la résolution du contrat : ce sera, en tous les cas, l'instruction sommaire, dispensée du préliminaire de conciliation, et telle qu'elle est employée pour la réglementation des litiges qui se rapportent à la saisie. Cette innovation ne peut que procurer une satisfaction générale, car la solution sera obtenue avec plus de promptitude, et la situation des parties en cause s'améliorera grâce à cette mesure qui laissera moins longtemps leurs intérêts en suspens.

Là se terminent les modifications introduites en la matière spéciale de l'action résolutoire ; hâtons-nous de dire que l'effet de l'adjudication sur cette action demeure ce qu'il était auparavant. La purge subsiste avec toute sa puissance, et le vendeur régulièrement sommé, qui n'a pas trois jours au moins avant l'audience éventuelle formé et mentionné sa demande à la suite du cahier des charges, est déchu comme par le passé du droit d'exercer son action contre l'adjudicataire ; il ne peut davantage user du droit de suite conféré par le privilège. Ses garanties se résument désormais en une seule : il lui est permis (faculté qu'il puise dans le droit de préférence), de faire valoir sa créance lors de la distribution du prix d'adjudication.

Ces formalités que nous venons de passer en revue ne sont plus seulement destinées à l'action résolutoire proprement dite. Elles doivent sous peine de la même déchéance être employées par les créanciers, qui à la suite d'une première adjudication, sont en droit de demander la folle enchère de l'adjudicataire qui ne remplit pas ses engagements. Cette affirmation résulte clairement du rapprochement voulu entre ces deux actions, rapprochement que mettent en évidence les divers articles du projet consacrés à l'action en résolution, et qui permettent la conclusion suivante : en notre hypothèse particulière, toute demande de folle enchère sera désormais régie par les dispositions jusqu'ici réservées à l'action résolutoire du vendeur d'immeuble non payé.

Complétons ce court exposé, d'un mot sur la conversion de saisie en vente volontaire et sur les effets de cette conversion. Lorsque nous avons étudié cette question, nous avons adopté la théorie suivante : ou bien la conversion a lieu avant que les sommations n'aient été lancées, l'expropriation se poursuit alors sans la participation du vendeur, créancier privilégié, qui n'est même pas invité à se prononcer sur l'opportunité de la mesure. En ce cas une opération à laquelle il demeure étranger ne saurait produire aucun effet qui réfléchisse contre lui. La conversion est-elle au contraire postérieure aux sommations ? Le consentement du vendeur sera exigé pour que cette transformation puisse s'opérer, et il est raisonnable, le consentement une

fois donné, d'interdire au vendeur l'exercice de l'action résolutoire contre l'adjudicataire ; sinon, ce serait l'autoriser à anéantir le lendemain l'œuvre qu'il avait édifiée la veille. Le projet de réforme ne s'étend pas longuement sur ce second cas. Il consacre la solution ci-dessus dans un article 45, des termes duquel on peut extraire le principe de la purge. L'hypothèse d'une conversion antérieure aux sommations fait l'objet d'une disposition plus étendue (article 44), qui oblige le poursuivant, en ce cas comme au cas où l'adjudication se poursuit judiciairement, à adresser au vendeur et au coéchangiste la mise en demeure ordinaire, contenant pareil avertissement et menace identique de déchéance. Il se trouve donc sous un tel régime que l'action résolutoire du vendeur ne survit plus à la procédure d'expropriation, que cette procédure, suivie son cours normal ou soit l'objet d'une demande de conversion en vente volontaire. L'uniformité quant au résultat produit, constitue une innovation à signaler parmi celles que renferme le projet de réforme.

Ces innovations apportent-elles une amélioration à la législation formée des lois de 1848 et de 1851 ? Le doute n'est pas possible. Outre qu'elles rendent plus rapide par la suppression du procès-verbal de saisie, la réalisation de l'immeuble, elles préviennent en bien des cas, la naissance des difficultés que nous avons rencontrées en chemin. L'adjudicataire se voit de plus en plus assuré de demeurer en possession

du fonds exproprié. Les créanciers inscrits auront à se partager un prix de vente d'autant plus rémunérateur que les enchérisseurs seront moins arrêtés par la menace d'éviction. Le vendeur enfin, prévenu comme précédemment de la déchéance, doit se déclarer seul coupable, si les opérations combinées de la saisie et de l'ordre sont pour lui l'occasion d'un préjudice qu'aurait pu écarter l'emploi opportun de l'une ou l'autre de ses garanties.

VU :

Le Doyen de la Faculté de Droit
de l'Université de Dijon,
E. BAILLY.

VU :

ALBERT TISSIER.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Dijon, le 26 Avril 1902.

Le Recteur de l'Académie,
CH. ADAM,
Correspondant de l'Institut.

TABIE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

	Pages
Situation du vendeur d'immeuble.....	5
En cas de non paiement du prix.....	6
privilège.....	8
action résolutoire.....	15
Cadre dans lequel nous allons l'examiner.....	18
Division.....	19

PREMIÈRE PARTIE. — Étude des principes.

Situation du vendeur d'immeuble non payé.

CHAPITRE PREMIER. — Dans l'ancien droit.

Pays de droit écrit.....	} 23
Pays de droit coutumier.....	

CHAPITRE QUATRIÈME. — Purge de l'action résolutoire.

Cette purge, telle qu'elle résulte de la loi du 3 mai 1841 constitue une exception à la règle : <i>Nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet</i>	89
Précédents qui autorisaient le législateur de 1841 à faire fléchir en notre cas la rigueur des principes.....	93
Rapport qu'il faut voir entre la purge de l'action résolutoire de la loi de 41 et l'extinction de cette même action résultant de l'extinction du privilège art. 7, loi 23 mars 1855).....	97
L'action résolutoire pour défaut de paiement du prix, seule, est purgée par l'adjudication.....	98
La non exigibilité du paiement ne serait pas un obstacle pas plus que la qualité du vendeur..	99
Conditions requises. — Sont celles requises pour la purge du privilège	101
Faut-il en outre que l'adjudication soit transcrite?	103
Qui peut invoquer la purge?.....	105
Quid en cas de conversion de saisie en vente volontaire.....	107
— surenchère ou de folle enchère.	111
La situation du vendeur d'immeuble non payé comporte-t-elle une modification du fait que l'acheteur saisi est un commerçant en état de faillite.....	114

DEUXIÈME PARTIE. — Procédure.

	Pages
CHAPITRE PREMIER. — Des sommations.	
Double aspect sous lequel on peut en quelque sorte envisager le vendeur d'immeuble non payé..	123
Créancier privilégié. Sommatation.....	124
Titulaire de l'action résolutoire. Sommatation.....	126
Quid en cas d'omission de la partie de sommatation se rapportant à l'action résolutoire. L'article 7 de la loi du 23 mars 1855 intervient-il ?.....	128
Opinion de MM. Grosse et Rameau.....	132
Forme et délai des sommations.....	135
En quel lieu la sommatation doit-elle parvenir au vendeur ? Innovation de la loi du 21 mai 1858....	137
Cas divers qui peuvent se présenter. Quand le vendeur doit être sommé au domicile élu.	
Quand peut-il être sommé au domicile réel ?	138
Qui doit être sommé ? Tout vendeur.....	143
Faut-il ajouter : le co-échangiste créancier d'une soulte ?.....	146
— le donateur avec charges ?.....	149
Comment le poursuivant connaît-il les personnes qu'il doit sommer ? Par un état délivré par le conservateur des hypothèques. Quand l'état doit-il être levé ?.....	151
Part que prennent respectivement le vendeur et le conservateur à la confection de l'état.....	154
Etat incomplet. La conséquence est une absence de sommatation. Le conservateur est en faute..	160
Le vendeur est en faute.....	163
Le poursuivant est en faute.....	164
CHAPITRE DEUXIÈME. — Effet des sommations.	
1 ^o) Le vendeur intente l'action résolutoire. Il forme sa demande.....	172

	Pages
Il la notifie au greffe. Défaut de notification	174
Quid en cas d'omission de la demande malgré notification opérée.....	177
Nature de l'action résolutoire	178
Quid quand le précédent propriétaire, titulaire de l'action résolutoire, est mort laissant plusieurs héritiers	182
L'instance provoquée n'est pas un incident de la saisie soumis aux règles particulières édictées par l'article 718 du Code de procédure.....	184
Qui doit informer le tribunal saisi de l'expropriation de la notification faite au greffe.....	187
Résultat de cette information. Sursis. Caractère obligatoire	190
Fixation du délai.....	192
Quid à l'expiration du délai. Le jugement sur l'action résolutoire est rendu :	
Le vendeur est débouté.....	193
Le vendeur triomphe.....	194
Possibilité d'obtenir un nouveau délai.....	197
Qui doit supporter les frais occasionnés par la demande du vendeur, quand, sans sa faute, il n'a pu à temps faire statuer sur sa demande.	198
2°) Le vendeur n'intente pas l'action résolutoire. Application des principes étudiés dans la première partie	201

CHAPITRE TROISIÈME. — De quelques cas dans lesquels le vendeur ne subit pas la purge.

Quid quand le même jour sont rendus le jugement sur la demande du vendeur et la sentence d'adjudication :	204
Théorie de MM. Ollivier et Moulon. Ce qu'on peut en penser.....	206
De l'influence d'une adjudication irrégulière, pro-	

	Pages
noncée au mépris des règles de capacité ou de forme	210
Quid quand le jugement statuant sur l'action résolutoire est cassé et quand la demande du vendeur est admise par la Cour de renvoi....	213

CONCLUSION

Revue rapide.....	219
Analyse du projet de réforme du Code de procédure du 5 mai 1894 en ce qu'il se rapporte à notre matière...	224



